



Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Ügyiratszám: (ÉTDR azonosító) 202500097748
Iratazonosító: IR-000378467/2026
Iktatószám: FE/ETDR/215-26/2026
Ügyintéző: Magyar Mária
Elérhetősége: +36 25 795 614

Tárgy: Közhírré tétel

K Ö Z L E M É N Y

az FE/ETDR/215-24/2026 számú határozatról.

A közzététel napja: 2026. augusztus 3.
Levétel napja: 2026. augusztus 17.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2. - Dunaújváros, Szórád M. u. 39. 1. emelet 103. sz. hivatali helyiségében ügyfélfogadási idő alatt a döntés megtekinthető.

Ügyfélfogadási idő: Hétfő: 8⁰⁰ órától, 11³⁰ óráig
Szerda: 8⁰⁰ órától, 11³⁰ óráig és 13⁰⁰ órától, 15³⁰ óráig
Péntek: 8⁰⁰ órától, 11³⁰ óráig

Eljáró hatóság : Fejér Megyei Kormányhivatal

Eljáró szervezeti egység: Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 89. § (4) bekezdésében foglaltak értelmében közhírré teszem az FE/ETDR/ 215-24/2026 számú határozatot.

A határozat rendelkező része:

Agárdi Gyógy- és Termálfürdő és Szolgáltató Ztr. (címe: 2484 Gárdony, Fürdő tér 1.) képviseletében eljáró Benedek Imre Károly (címe: 8000 Székesfehérvár, Zsolt u. 19.) meghatalmazott kérelmére indult használatbavételi eljárásban a 2484 Gárdony, Fürdő tér 1. szám alatti 3021/54 helyrajzi számú ingatlanon **szaunaszínház rendeltetésű épület használatba vételét engedélyezem.**

Építtető: Agárdi Gyógy- és Termálfürdő és Szolgáltató Ztr. 2484 Gárdony, Fürdő tér 1.
Építési telek címe: 2484 Gárdony, Fürdő tér 1. 3021/54 hrsz.

Az építési engedély száma: FE/ETDR/486-20/2021 kiadásának időpontja: 2021. február 18.

Az építési tevékenység leírása: Új két szintes, magastetős szaunaszínház épület építése.

A megvalósult építmény rendeltetése: szolgáltató épület

A megvalósult építmény önálló rendeltetési egységeinek száma : 1

A megvalósult építmény összes hasznos alapterülete:

240 m²

Előírásaim és feltételeim:

· Vízügyi szakkérdést érintő előírások:

- A tevékenység során a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségét károsan befolyásolni, szennyezni tilos.
- Az ártalommentes szennyvíz és a károkozás nélküli csapadékvíz elvezetésről gondoskodni kell.

· Útügyi szakkérdést érintő előírások:

- A Magyar Közút Nonprofit Zrt. (8000 Székesfehérvár, Berényi út 13.) által kiadott MK-27731/2/2026. számú, 2026. június 15-én kelt közútkezelői hozzájárulásban foglaltakat be kell tartani.

Tájékoztatom építtetőt, hogy az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatóságához kell benyújtania

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, ellene közigazgatási úton további jogorvoslatnak helye nincs. A határozatot sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a határozat közlésétől számított 30 napon belül keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez kell címezni és hatóságomhoz benyújtani.

A jogi képviselővel eljáró fél, a gazdálkodó szervezet, valamint az elektronikus kapcsolattartást önkéntesen vállaló természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton – elektronikus űrlap hiányában – a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevételeivel köteles benyújtani.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet a kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja.

A végleges határozatot a bíróság az ügyfél kérelmére - az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén megváltoztatja, megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

A határozat indokolásának kivonata:

Agárdi Gyógy- és Termálfürdő és Szolgáltató Ztr. (címe: 2484 Gárdony, Fürdő tér 1.) képviseletében eljáró Benedek Imre Károly (címe: 8000 Székesfehérvár, Zsolt u. 19.) meghatalmazott 2025. november 28-án az Étdr rendszeren keresztül benyújtott kérelmében, a 2484 Gárdony, Fürdő tér 1. szám alatti 3021/54 helyrajzi számú ingatlanon szauna színház épület használatbavételi eljárásának lefolytatását kérte hatóságomtól.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 398. § (7) bekezdésében foglalt felhívást mellőztem, tekintettel arra, hogy ugyanezen jogszabály 403. § (1) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontja alapján közérdekek várható vagy közvetlen sérelmének veszélye áll fenn az élet, a testi épség és az egészség védelme, valamint a tevékenység jellegére, illetve hatására figyelemmel károkozás vagy katasztrófák bekövetkezése vonatkozásában.

Az engedélyezési eljárás során megvizsgáltam a kérelem mellékleteit. A rendelkezésemre álló adatok, valamint a 2026. április 13 -megtartott helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítottam, hogy a felépített épület megfelel a használatbavételre vonatkozó előírásoknak, a jogszabályban előírt dokumentumok az építési naplóban az OÉNY rendszerben, valamint a kérelem mellékleteiként rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel a valóságnak, az eljárásban felmerülő szakkérdések vizsgálatát megtörtént.

Népegészségügyi szakkérdés vizsgálatának megállapításai:

A használatbavételre vonatkozóan a 2026. április 15-én megtartott helyszíni szemle- valamint az ÉTDR-en keresztül elérhetővé tett dokumentációk tartalma alapján megállapításra került, hogy a kivitelezési munkálatok az előzetesen elbírált és jóváhagyott tervdokumentációk szerint történtek.

A szakkérdés vizsgálata során figyelembe vettük az alábbi jogszabályokat, jogszabályhelyeket:

- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. tv.4.§ (1) (3) bekezdését,
- az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 44. § (1) bekezdését,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30). Korm. rendelet előírásait,
- a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet előírásait,
- a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény előírásait,
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvényt, a munkahelyek kémiai biztonságáról szóló 25/2000 (IX. 30.) EüM. rendeletet,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet,
- a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait,
- a fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet 36. § és 4. számú mellékletének rendelkezéseit.

A használatbavételi engedély kiadásának közegészségügyi szakkérdésként megvizsgálva akadály nincs.

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálatának megállapításai:

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024 (IX.30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet táblázatának 12. pontja alapján meghatározott vizsgálandó szakkérdések: Az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

A megkereséshez csatolásra került a szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerben (ÉTDR).

A dokumentációt áttanulmányozva az alábbiakat állapítottam meg:

A felelős műszaki nyilatkozat alapján: az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenység a végleges építési engedélynek vagy a tudomásul vett egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építésügyi-műszaki dokumentációnak megfelelően került elvégzésre. Az építőipari kivitelezési tevékenység a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen kerültek elvégzésre. A jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított. A vízügyi hatóság az építésügyi eljárás során a 35700/474-1/2021.ált. iktatószámú szakhatósági állásfoglalásában az engedély kiadásához kikötések nélkül hozzájárult.

Tárgyi ingatlan nem tartozik működő vagy távlati ivóvízbázis kijelölt vagy kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőterületéhez, közvetlen közelében felszíni vízfolyás nem található.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny terület (2a).

Gárdony, a települések ár-és belvíz veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján az „A” erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

Az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az előírások betartása mellett nincs hatással az árvíz és jég levonulására, illetve mederfenntartásra. Az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek, a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kikötések betartása mellett megfelel. A hatáskörömbé utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítom, hogy a tárgyi engedély kiadásának vízügyi és vízvédelmi szempontból akadálya nincs.

Útügyi szakkérdés vizsgálatának megállapításai:

Magyar Közút Nonprofit Zrt. (8000 Székesfehérvár, Berényi út 13.) által kiadott MK-27731/2/2026. számú, 2026. június 15-én kelt közútkezelői hozzájárulás, valamint a GárdonyVáros Jegyzője (2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.) által kiadott GRD/7699-2/2026 számú, 2026. április 21-én kelt közútkezelői hozzájárulásokban foglaltakat figyelembe vettem.

Műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálatának megállapításai:

A szakkérdés vizsgálata során, a Kérelmezővel történt egyeztetés után, 2026. április 15.-én a hatáskörömbé tartozó, a szakkérdés vizsgálatát megalapozó, villamos műszaki biztonságtechnikai ellenőrzést tartottam. A helyszíni ellenőrzés során a tapasztalt hiányosságok pótlása, a Kérelmező fényképes igazolása szerint 2026. április 30-án megtörtént, ezért megállapítottam, hogy a használatbavételi engedély, műszaki biztonsági szempontból kikötések nélkül kiadható.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a megvalósult építmény az engedélyem előírásainak, kikötéseinek teljesítése esetén megfelel az építmény használatbavételéhez előírt követelményeknek és szabályoknak, rendeltetésszerű biztonságos használatra alkalmas, ezért a használatbavételi engedélyt megadtam.

Dunaújváros, időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró
Buday Attila
főigazgató
nevében és megbízásából

Kovács Zsolt
osztályvezető