



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/4792-13/2025

Ügyintéző: Berki Tamás

Telefonszám: (99) 795-046

ÉTDR azonosító: 202500055927

ÉTDR iratazonosító: IR-000541716/2025

KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – közhírré teszi a 9491 Hidegség, Fertőhomoki u. 81. szám alatti, Hidegség 0163/2 helyrajzi számú ingatlanon tároló épület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárást lezáró GY/ETDR-1/4792-11/2025. számú határozatáról készült közleményt.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

„A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) meghozta az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kormányhivatal építési engedélyt ad (...) (a továbbiakban: Építtető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9491 Hidegség, Fertőhomoki u. 81. szám alatti, Hidegség 0163/2 helyrajzi számú ingatlanon 63,75 m² hasznos alapterületű tároló épület építésére az alábbi feltételekkel:

A régészeti területekre vonatkozó örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- *A földmunkák megkezdése előtt 5 nappal írásban értesíteni kell a Kormányhivatalt és a területileg illetékes múzeumot (Soproni Múzeum – 9400 Sopron, Fő tér 8.)*
- *Lehetőséget kell biztosítani a terület átvizsgálására és az esetlegesen előkerülő régészeti emlékek feltárására.*

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- *A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.*

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 3.

9400 Sopron, Kís János u. 4.

Telefon: +36 (99) 795-042

E-mail: epites.sopron@gyor.gov.hu - KRID azonosító: 128709182 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- A munkálatok során létrejött munkagödrök mihamarabbi betemetésére kell törekedni. A betemetés előtt ellenőrizni kell a munkagödröket és az esetlegesen beléjük került védett állatfajok egyedeit (kételtűek, kisémlősök, stb.) kíméletesen el kell távolítani.

- Az élővilág, különösen a fészkelő madarak védelme érdekében cserjeirtás, fakitermelés vegetációs időn kívül, augusztus 31. és február 28. között végezhető.

- A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszdepókat az idegenhonos invazív növényfajoktól kaszálással mentesen kell tartani.

A világörökségi területekre vonatkozó örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján feltétel nem került megállapításra.

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területi Építészeti Tervtanács Elnökének (a továbbiakban: Tervtanács Elnöke) GY/ETDR-2/170-9/2025. számú szakmai véleményében a tároló épület megvalósítását támogatta.

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható. Az építési engedély hatály nem hosszabbítható meg.

Az ügyben az alábbi eljárási költség merült fel:

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díja 14.000,- Ft (azaz tizennégyezer forint), melyet az Építtető megfizetett.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a fenti elektronikus úton. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait. A keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, azonban abban a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A bíróság eljárása illetékköteles, melynek mértéke 30.000,- Ft (azaz harmincezer forint), azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- Az Építtető az engedélyezett építési tevékenységet csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti.

- Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében.

- Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni a jogszabályban meghatározott tartalmú megvalósulási dokumentáció feltöltésével.

- Az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges, amennyiben és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően használható.

A Kormányhivatal az alábbiakról ad tájékoztatást:

- Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.

- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

- Az ÉTDR alkalmazásban tárolt adatok tekintetében adat és iratkérésre (a továbbiakban: együtt iratbetekintésre) az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is jogosult az ügyfélnek minősülő személy vagy az építmény tulajdonosa, utóbbi kizárólag a tulajdonában álló építményre vonatkozóan.

- A Kormányhivatal az ügyfél részére az eljárás során keletkezett iratokba való iratbetekintést írásban benyújtott iratbetekintési jog gyakorlására irányuló kérelem alapján, vagy személyesen a Kormányhivatal hivatali helyiségében (9400 Sopron, Kis János u. 4.) ügyfélfogadási időben (hétfő 8:00-10:00, kedd 13:00-15:00, szerda 8:00-10:00 csütörtök 13:00-15:00 és péntek 8:00-10:00), biztosítja.

- Az építésügyi hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthet bele.

- Az építőipari kivitelezési tevékenységet az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.

- A használatbavételi kérelem benyújtásáig energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie.

- A fővállalkozó kivitelezőnek az alapozás elkészültét az elektronikus építési naplóban be kell jelentenie az építésügyi hatóságnak, az elkészítést követő három napon belül. E kötelezettség elmulasztása esetén a Kormányhivatal építésügyi bírságot szab ki a fővállalkozó kivitelező részére, amelynek összege 100.000,- Ft-tól (azaz százezer forinttól) 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet az épület számított építményértékétől függően."

A döntés indokolásának kivonata:

„Az Építtető 2025. szeptember 29. napján – (...) meghatalmazott képviselő útján – a 9491 Hidegség, Fertőhomoki u. 81. szám alatti, Hidegség 0163/2 helyrajzi számú ingatlanon 63,75 m2 hasznos alapterületű új tároló épület építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszeren (a továbbiakban: ÉTDR) keresztül.

A Kormányhivatal az építési engedélyezési eljárást a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) alapján folytatta le.

Az Ákr. 37. § (2) bekezdése alapján az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul.

Az Ákr. 50. § (1) bekezdése alapján ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

A Méptv. 164. § (1) bekezdése alapján a kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

Fentiek alapján a közigazgatási hatósági eljárás 2025. szeptember 29. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. szeptember 30. napján indult.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására van szükség, ezért az eljárás megindítását követő nyolc napon belül érdemi döntés nem hozható, így a Kormányhivatal a kérelmet teljes eljárásban bírálta el.

A Kormányhivatal az eljárás megindítását követő öt napon belül tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket az eljárás megindulásáról és arról, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető benyújtotta az építési engedély iránti kérelemhez szükséges, az R. 24. § (4)-(5) bekezdéseiben előírt mellékleteket.

Az építési engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2025. október 15. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (5) bekezdésében foglaltak alapján és megállapította, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható, a tevékenységet nem kezdték meg.

A Kormányhivatal az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálta az R. 25. § (1) bekezdésében foglaltakat és megállapította, hogy

- a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,*
- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént, a telek rendezett,*
- a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,*
- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,*

• a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához

◦ a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás, vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,

- az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak,
- az R. által meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak,
- a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll fenn.

A Kormányhivatal az eljárása során meggyőződött arról, hogy a Méptv. 163. § (1) bekezdésében foglalt, jelen ügy vonatkozásában releváns feltételek teljesülnek.

Az ingatlan besorolása Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint "Má-1" jelű általános mezőgazdasági terület. A HÉSZ az övezetre vonatkozóan részletes előírásokat nem tartalmaz.

A Méptv. 83. § (1)-(3) bekezdései alapján ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.

Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

- a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,
- b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

Az OTÉK 112. §-a alapján hatályos helyi építési szabályzat hiányában 2013. január 1-jét követően az illeszkedés szabályait e rendelet előírásai szerint kell alkalmazni.

Az OTÉK 50. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképet és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképet értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképet esztétikus alakításához.

Az Építtető meghatalmazottjaként eljáró felelős tervező (a továbbiakban: Tervező) a benyújtott építészeti műszaki tervdokumentációban az illeszkedésnek való megfelelést az alábbiak szerint igazolta:

A tárgyi ingatlan telektömbje a Hidegség és Fertőhomok településeket összekötő út mentén, alapvetően beépítetlen mezőgazdasági területbe ékelődik be. A vizsgált, hasonló beépítéssel rendelkező telektömb ingatlanjai a Hidegség 07/28, 07/69, 07/90, 0163/3, 07/91, 07/92, 0163/4, 07/37, valamint a tárgyi ingatlan.

A Tervező kimutatásai szerint fenti ingatlanok tekintetében a telkek átlagos mérete: 900 m², beépítési módja kivétel nélkül oldalhatáron álló, az ingatlanokon egyaránt előfordulnak lakó-, illetve gazdasági épületek is. A telkek beépítettsége átlagosan 21,44%, zöldfelületi fedettségük átlagosan 78,56%, az ingatlanok területén található épületek átlagos épületmagassága 4,6 m, az épületek legmagasabb pontja átlagosan 6,75 m.

A tárgyi ingatlanon a telek mérete: 1083 m², beépítési módja oldalhatáron álló, az ingatlanon az épülő tároló épület mellett egy lakóépület is áll. A telek tervezett beépítettsége átlagosan 17,83%, tervezett zöldfelületi fedettsége 82,17%, a tároló épület épületmagassága 3,99 m, az épület legmagasabb pontja átlagosan 6,73 m.

A Kormányhivatal a fentiek alapján megállapította, hogy érvényesül az illeszkedés követelménye.

Az R. 3. számú mellékletében meghatározott, az eljárás során vizsgált szakkérdések vizsgálatának indokolása:

Az R. 3. számú melléklet 2. sora alapján a Kormányhivatal a régészeti területekre vonatkozó örökségvédelmi szakkérdést GY/26/2524-3/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

A tárgyi beruházás nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinthet, ennek okán a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Övr.) 87. §-ra tekintettel, a Kormányhivatal a rendelkező részben felsorolt feltételekkel járult hozzá.

A muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 45. § (2) bekezdésében, a megyei múzeum, valamint a 46. § (1), (6) bekezdésében a területi múzeum, feladatai között felsorolt régészeti vonatkozású tevékenységének ellátása érdekében

nélkülözhetetlen, hogy a tárgyi beruházással összefüggésben megvalósítandó földmunkákról azok megkezdése előtt értesülést szerezzen. Amennyiben régészeti leletek kerülnének elő, azokat fel kell tártani. Az előkerülő régészeti emlékek feltárásának költségeit a beruházó köteles viselni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv), 19.§ (3) bekezdése szerint. Felhívja a Hivatal a figyelmet, hogy a Kötv. 24.§ (1)-(2) bekezdése szerint a régészeti emlékek és leletek előkerülése esetében is gondoskodni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzéséről. Ha a helyszíni megőrzésre nincs lehetőség, mentőfeltárást kell végezni. Mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerinti intézmény jogosult. Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárássra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után. A Kormányhivatal felhívja továbbá a figyelmet, hogy az örökségvédelmi feltételek nem teljesülése esetén a hivatal a Kötv. 82-85. §-ai alapján külön eljárás keretében vizsgálja a lelőhely rongálását. A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján állapítja meg.

Az R. 3. számú melléklet 3. sora alapján a Kormányhivatal a világörökségi területekre vonatkozó örökségvédelmi szakkérdést GY/ETDR-1/4792-8/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

Az épület a jóváhagyott tervdokumentációnak megfelelően épült fel, a világörökségi terület megjelenését nem zavarja.

A Kormányhivatal a szakkérdést a helyszíni szemle tapasztalatai, a Méptv., az Övr.), valamint a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény világörökségi területre vonatkozó előírásainak figyelembevételével vizsgálta.

Az R. 3. számú melléklet 13.-17. sora alapján a Kormányhivatal a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdést GY/41/02562-3/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

Tárgyi ingatlant a HÉSZ Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja. A tervezett épület egy meglévő régi parasztház, lakóépület mögé kerül közvetlenül elhelyezésre. Hidegség 0163/2 helyrajzi számú ingatlan nem része országosan védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak és nem része az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek. A tevékenység védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja negatívan, a tevékenység természet- és tájvédelmi érdeket nem sért. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 43. § (1) szerint tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A Tvt. 77/A. § (1) bekezdése szerint, aki az 1143/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben, illetve jogszabályban meghatározott, idegenhonos inváziós fajjal kapcsolatos előírásokat megszegi, –

saját költségére – kötelezhető az idegenhonos inváziós faj betelepítésének vagy behurcolásának megakadályozására, visszaszorítására, elszigetelésére, kiirtására, fogságban tartott állományának teljes és végleges felszámolására, árukészletének megsemmisítésére, illetve a sérült ökológiai rendszerek helyreállítására. Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes a környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) alapján a földtani közeg védelme biztosított. A kivitelezés során a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. A létesítmény kivitelezése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 1. számú melléklete alapján jegyzői hatáskörbe tartozik. A tervezett létesítmény nem a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így az R. 3. melléklet 10. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn. Az eljárás során az R. 3. melléklet 10. és 13.-17. pontja szerint meghatározott szakkérdéseket vizsgálta a Kormányhivatal.

A Méptv. 62. § (3) bekezdése alapján a területi építészeti tervtanács véleményezi kormányrendeletben foglalt esetekben

a) a nemzeti emlék kategóriába tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően a bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
b) a műemléki jelentőségű területen – kivéve a műemléki jelentőségű terület műemléki környezetét – a nem műemléket érintő építésügyi hatósági engedélyezési – kivéve a használatbavételi – eljárást megelőzően, vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az engedélykérelem, bejelentés kötelező mellékletét képező dokumentációt.

A Kormányhivatal a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban megállapította, hogy az a Méptv. 62. § (3) bekezdésének a) pontja szerinti terület műemléki környezetben helyezkedik el, és azt a Tervtanács a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlotta.

A Tervtanács Elnöke véleményéhez az alábbi megjegyzéseket és figyelemfelhívásokat fűzte:

"Az építető által meghatalmazott Rabi Géza Ákos tervező 2025. augusztus 04-én ÉTDR felületen kérte a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területi Építészeti Tervtanácshoz benyújtott tervdokumentáció tervtanácsai véleményezését. A benyújtott tervek 2025.07.24-én tartott tervtanácson kerültek bemutatásra, és a tervtanács tagjai feltétellel támogatták a terv megvalósulását. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területi Építészeti Tervtanács a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 62. § (2), (3) és (4), 63. § (1) bekezdésében, valamint az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (2) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva, a benyújtott tervdokumentációt a Korm. rendelet 17. §-a alapján megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- A benyújtott tervek megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak,
- továbbá településképi és világörökségi szempontból is megfelelőek.

Javaslatok:

- A műszaki leírást szükséges javítani.

Az OTÉK, amire hivatkozik, már hatályát veszítette. A gazdasági épületre vonatkozó leíró rész lehetne pontosabb, erre a melléképületre vonatkoztatva.

A tervtanács az alábbiakra hívja fel a Tervező és az Építető figyelmét:

- Jelen döntésünk nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.

- A tervtanács elnöki véleménye elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.

- A terv helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes építésügyi hatóság az egyszerű bejelentési/építési engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a tervtanács elnöke csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.

- A tervtanács véleményét a 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 15. § (4) bekezdése alapján, ha törvény vagy kormányrendelet a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjához meghatározott építészeti tervtanács véleményezését írja elő, a tervtanácsi véleményt az építésügyi hatóság az építési engedélyezési, az összevont telepítési és a fennmaradási engedélyezési eljárása során – az (5) és (6) bekezdésben foglaltak kivételével – bizonyítékként értékeli.

- A 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 36. § (3) bekezdése szerint az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban szakkérdést vizsgál, ha a 3. mellékletben meghatározott valamely szakkérdés tekintetében a vizsgálat feltételei fennállnak. A tervtanács által elfogadott tervdokumentációtól a megvalósulás során eltérni, csak újabb tervtanácsi vélemény birtokában lehet, amennyiben az eltérés érinti a vélemény vizsgálata során figyelembe vett – jogszabály által előírt – szempontokat. Az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárás során szakkérdés keretében vizsgálhatja, hogy az esetleges eltérés miként érinti a tervtanácsi véleményt megalapozó szempontokat, így kérheti az eltérés megfelelőségének igazolását. Világörökségi területen bármely utólagos építmény elhelyezése, építése, meglévő építmény bővítése (pl. gépjárműtároló, egyéb tároló, nyárikonyha, melléképítmény stb.) – annak térfogatától, egyéb méretétől, mobilitásától (pl. köznyelv szerinti mobilgarázs), rendeltetésétől függetlenül - minden esetben tervtanácsi vélemény köteles tevékenységnek minősül a Méptv. 62. § (2) bekezdése szerint."

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 137/A. §-a alapján a 136. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével e rendelet rendelkezéseit azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt

a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás,

e) kezdik meg a területhasználatot,

az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.

Az ügyféli kör megállapításának módja, indokolása:

- Az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján ügyféli jogállás illeti meg azon természetes vagy jogi személyeket, továbbá egyéb szervezeteket, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, továbbá az R. 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, melyek szerint ügyfél:

- az építtető, egyben az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa

◦ A felelős építész-tervező részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel vizsgálta az általa készített tervek jogszabályi előírásoknak történő megfelelését.

• Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal vizsgálta a jogszabály szerinti ügyféli kört. Ügyfélnek minősül akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

◦ Az építési telekre vonatkozóan a tulajdonjogon kívül szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog, vezetékjog, valamint szennyvíz elvezetési szolgalmi jog van bejegyezve, ezért ezek jogosultjai részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.

• Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (3) bekezdése alapján a fentiekén túlmenően ügyféli jogállást állapított meg a Kormányhivatal az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosai részére.

• Az eljárásban a vizsgált környezetvédelmi szakkérdésre tekintettel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a környezetvédelmi érdekek képviselőit létrehozott politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építtető részére a 9491 Hidegség, Fertőhomoki u. 81. szám alatti, Hidegség 0163/2 helyrajzi számú ingatlanon 63,75 m² hasznos alapterületű tároló épület építésére.

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, valamint a 81. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

Az építési engedély hatályáról szóló rendelkezés az R. 28. § (1)-(2) bekezdésein alapul.

A döntés a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

Az Ákr. 89. § (1) bekezdése és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését közhírré teszi.

Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárási költséget az Ákr. 125. § (1) bekezdése alapján az Építtető viseli.

Az Építtetők az eljárás során az alábbi eljárási költségeket fizette meg:

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díját a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és szakértői díjakról szóló 78/2015. (III. 31.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.1. pontja alapján.

Az Ákr. 85. § (5) bekezdése alapján a döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A jogorvoslat igénybevételevel kapcsolatos tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, továbbá a 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1), (2), (6) bekezdésein, a 40. § (2) bekezdésén, valamint az 50. § (1) bekezdésén, továbbá a 77. §-án alapul.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdésén alapul.

A közigazgatási per illetékével összefüggő tájékoztatás az Itv. 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.

A figyelmeztető rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- Az építési tevékenység végzésére vonatkozó feltételek az R. 26. § (1) bekezdés j) pont ja) alpontján.
- Az építési engedélytől való eltérés az R. 26. § (1) bekezdés j) pont jb)-jd) alpontjain, a R. 28. § (3)-(5) bekezdésén, az építész tervező nyilatkozatának beszerzési kötelezettsége az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 10. § (1) bekezdésén.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának kötelezettsége az R. 26. § (1) bekezdés j) pont je) alpontján és a Méptv. 173. § (1) bekezdésén.

A tájékoztató rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- A polgári jogvitákkal kapcsolatos tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont ka) alpontján és a Méptv. 163. § (9) bekezdésén.
- Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségéről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontján és a Méptv. 163. § (7) bekezdésén.
- Az iratbetekintésről szóló tájékoztatás az R. 14. § (1) bekezdésén, az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kc) alpontján, az Ákr. 33. §-án, a Méptv. 163. § (2) bekezdésén.
- Az építetetői fedezetkezelés hatályáról szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kd) alpontján és az Épkiv. 17. § (2) bekezdésén.
- A kiviteli terv készítésének kötelezettségéről, valamint az elektronikus építési napló vezetésének kötelezettségéről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont ke)-kf) alpontokon, az Épkiv. 22. § (1) bekezdés a) pontján, valamint az Épkiv. 24. § (1) bekezdésén.
- Az épület energetikai követelményeiről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés l) pontján.
- A fővállalkozó kivitelező alapozás elkészültének bejelentési kötelezettségéről és elmaradásának jogkövetkezményéről szóló tájékoztatás a R. 52. §-án és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. melléklet 21. pontján.

A Kormányhivatal hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdése a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, állapítja meg.”

Közzététel napja: 2025. november 17.

Közzététel ideje: 15 nap (2025. december 1.)

Sopron, 2025. november 14.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Berki Tamás
építésügyi hatósági szakügyintéző