



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/1767-13/2026

Ügyintéző: Cseh Andrea

Telefonszám: (99) 795-057

ÉTDR azonosító: 202600015954

ÉTDR iratazonosító: IR-000161343/2026

### 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 ..... kérelmére indult, Cirák 039/49 helyrajzi számú ingatlanon megépített üdülőépületre vonatkozó használatbavételi eljárást lezáró GY/ETDR-1/1767-10/2026 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 .....(....., a meghatalmazott képviselője: ....., a továbbiakban: **Építető**) részére a 2023. március 22. napján kelt, GY/ETDR-1/1254-14/2023 iktatószámú építési engedély alapján a Cirák 039/49 helyrajzi számú ingatlanon megépített 38,25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **üdülőépület használatbavételét engedélyezi az alábbi kikötésekkel:**

#### **Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:**

Az elszikkasztásra kerülő csapadékvíz nem okozhatja a talajvíznek a „B” szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotát.

A Kormányhivatal jelen döntése véglegessé válását követően intézkedik az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) feltöltött 610260/2025 záradékszámú változási vázrajz alapján a tárgyi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adataiban bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

#### **A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.**

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 3.

9400 Sopron, Kis János u. 4.

Telefon: +36 (99) 795-042

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

Az ügyben az alábbi eljárási költség merült fel:

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díja 8.500,- Ft (azaz nyolcezer-ötszáz 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, azonban a feleket tárgyi illeték feljegyzési jog illeti meg.

#### A Kormányhivatal az alábbiakról ad tájékoztatást:

Az Építtető 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 hatósághoz kell benyújtania.

#### A Kormányhivatal felhívja a figyelmet az alábbiakra:

A vízbázis hidrogeológia „B” védőterülettel érintett területeken – a teljesség igénye nélkül – új fúrás (pl. hőszivattyú kialakítása), kút (pl: zöldfelület locsolására, szikkasztókút) létesítése a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.”

#### **A döntés indokolásának kivonata:**

„Építtető a 2023. március 22. napján kelt, GY/ETDR-1/1254-14/2023 iktatószámú építési engedély alapján, a Cirák 039/49 helyrajzi számú ingatlanon megépített 38,25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű üdülőépületre vonatkozó használatbavételi eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszeren (a továbbiakban: ETDR) keresztül.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: 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 magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: 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 2026. február 24. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2026. február 25. napján indult.**

A használatbavételi engedélyezési eljárást a Kormányhivatal az Ákr., a Méptv. és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján folytatta le.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására, szakkérdés vizsgálatára, hiánypótlási felhívás kibocsátására 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 értesítette az eljárásba bevont ügyfeleket, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető – hiánypótlási felhívást követően teljeskörűen – benyújtotta a használatbavételi eljárás iránti kérelemhez szükséges, az R. 35. § (3)-(4) bekezdéseiben előírt mellékleteket.

A Kormányhivatal az eljárása során a székhelyén, valamint a 2026. március 6. napján tartott helyszíni szemlén az alábbiakat állapította meg:

- Az építési tevékenységet az építési engedélyhez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték el.
- Az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel, a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.
- A fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezői tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll, annak tartalma megfelel a valóságnak.
- Az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) feltöltésre került.
- Az R. 2. melléklet szerinti dokumentáció rendelkezésre áll.
- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban R2.) 12. § (7) bekezdésében előírt számítás vagy energetikai tanúsítvány rendelkezésre áll és az épület energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel a TNM rendeletben meghatározott követelményeknek vagy az építési engedély kérelem benyújtásának vagy az építési engedély benyújtásakor hatályos, TNM rendeletben meghatározott követelményeknek.

**Az R. 3. számú melléklet 10. és 13-17. sora alapján a Kormányhivatal a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket GY/41/00798-2/2026 iktatószámom az alábbiak szerint vizsgálta:**

A felelős műszaki vezető nyilatkozata alapján a Kormányhivatal által kiadott GY/41/00715-2/2023 ügyiratszámú szakvéleményben foglaltakat az Építető teljesítette.

Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a földtani közeg védelme biztosított. Az építmény használata 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 melléklet 81. számú pontja alapján jegyzői hatáskörbe tartozik.

Tárgyi ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak és nem része az Országos Ökológiai hálózat övezeteinek.

A terület nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.

A tervezett létesítmény nem a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így az R. 3. melléklet 10. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

**Az R. 3. számú melléklet 12. sora alapján a Kormányhivatal a vízügyi és vízvédelmi szakkérdéseket GY/64/02180-2/2026 iktatószámom az alábbiak szerint vizsgálta:**

Az épület vízellátása vezetékes közműről biztosított, az épületben keletkező kommunális szennyvíz házi csatornával megoldott. A tetőfelületre hulló tiszta csapadékvíz telken belül elszikkad.

A tárgyi ingatlan érinti a 35800/1199-8/2017. ált. számú határozattal kijelölt, Cirák vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetét. Az épület építése csatornázással a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) szerint a vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén korlátozás nélkül megvalósítható, így az megfelel a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet követelményeinek.

A tárgyi ingatlan nem érint nagyvízi medret, parti sávot. Az épület várhatóan nincs hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz- és jég levonulására.

A tevékenység a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó követelményeknek megfelel.

A feltétel az alábbi jogszabályok alapján került előírásra:

- a talajvíznek és a földtani közegnek a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet,
- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. §-a.

A szakkérdés vizsgálata az alábbi jogszabályok figyelembevételével történt:

- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a nagyvízi meder, parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet,
- a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 1. pontján és a 10. § (3a) bekezdésén alapul, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja.

Az R. 36. § (2) bekezdés j) pontja alapján a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-be feltöltésre került-e.

Fentiek alapján a Kormányhivatal tájékoztatást adott arról, hogy jelen döntése véglegessé válását követően intézkedik az OÉNY-be feltöltött 610260/2025 záradékszámú változási vázrajz alapján a tárgyi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adataiban bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

**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, aki 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 vezetékjog van bejegyezve, ezért a vezetékjog 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 képviselőjére létrehozott politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.

**A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a 2023. március 22. napján kelt, GY/ETDR-1/1254-14/2023 iktatószámú építési engedély alapján, a Cirák 039/49 helyrajzi számú ingatlanon megépített 38,25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű üdülőépület használatbavételét engedélyezte.**

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, valamint a 81. § (1) bekezdésében és az R. 38. §-ában és a R. 39. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

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 Építtető 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 2.2. pontja alapján.

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

A használatbavételi engedély hatályáról szóló rendelkezés az R. 38. § (3) bekezdésén alapul. 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 tájékoztató rész az építési-bontási hulladék-nyilvántartó lap benyújtásáról szóló tájékoztatás az R. 38. § (2) bekezdés a) pontján alapul.*

*A figyelemfelhívás a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglaltakon alapul.*

*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: 2026. március 31.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Cseh Andrea**  
építésügyi hatósági szakügyintéző