



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/2176-11/2026.

Ügyintéző: Tokodi-Máté Andrea

Telefonszám: (99) 795-047

ÉTDR azonosító: 202600020811

ÉTDR iratazonosító: IR-000170322/2026

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, a Sopron 0499/47 helyrajzi számú ingatlanon megépített kétlakásos lakóépületre vonatkozó fennmaradási és használatbavételi eljárásban hozott, GY/ETDR-1/2176-9/2026. számú érdemi döntésről készült közleményt.

A közlemény kifüggesztésének, honlapon történő közzétételének napja: 2026. április 8.

A közlemény levételének napja: 2026. április 24.

Közzététel ideje: 15 nap

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) építésügyi hatósági eljárásban meghozta az alábbi

HATÁROZATOT.

I.

A Kormányhivatal – a benyújtott tervdokumentáció alapján – fennmaradási és használatbavételi engedélyt ad (...) és (...), a továbbiakban: Építetők) részére a Sopron 0499/47 helyrajzi számú ingatlanon a GY/ETDR-1/2502-9/2025. iktatószámú építési engedélytől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel megépített, 383 m² hasznos alapterületű, 1 darab 268,11 m² hasznos alapterületű lakásból és 1 darab 114,89 m² hasznos alapterületű lakásból álló kétlakásos lakóépületre az alábbi feltételekkel:

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján:

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 idegenhonos inváziós növényfajok megtelepedésének megelőzése érdekében a földmunkával érintett, bolygatott területeket három évig legalább évi kétszeri kaszálással gyommentesen kell tartani.
- Növénytelepítés során tájra jellemző őshonos növények alkalmazhatók. Idegenhonos inváziós növényfaj telepítése tilos.
- A területen megjelenő védett fajok veszélyeztetése, károsítása tilos.
- A földtani közeg védelmét a használatbavétel során is biztosítani kell.

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata VII/68588-6/20285.számú településképi véleménye szerint:
 „Sopron Megyei Jogú Város Jegyzője, településképi hatósági jogkörömben eljárva, (...) kérelmére a 9400 Sopron, Hasfalvi u. 13. sz. alatti, 0499/47 hrsz.-ú ingatlanon a kérelemhez csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció (ÉTDR azonosító: 202500069234) alapján építés alatt lévő kétlakásos lakóépület bővítését, átalakítását

fennmaradási engedélyezésre javaslom.”

Jelen fennmaradási engedély egyben használatbavételi engedélynek is minősül.

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

A Kormányhivatal jelen döntése véglegessé válását követően intézkedik az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) feltöltött 654622/2025 záradékszámú változási vázrajz alapján a tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adataiban bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

A felépített lakóépületben a lakások hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

II.

Bírság-azonosító kód: 26HTH00182

A Kormányhivatal az Építetőket, mint a Sopron 0499/47 helyrajzi számú ingatlanon a GY/ETDR-1/2502-9/2025. iktatószámú építési engedélytől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel végzett építési tevékenységgel megvalósított 383 m² hasznos alapterületű, 1 darab 268,11 m² hasznos alapterületű lakásból és 1 darab 114,89 m² hasznos alapterületű lakásból álló kétlakásos lakóépület építetőit, 760.000,- Ft azaz hétszázhatvanezer forint építésügyi bírság megfizetésére kötelezi.

Az építésügyi bírságot a határozat véglegessé válásától számított 60 napon belül a Magyar Államkincstár által vezetett 10032000-00003582-09060034 számú Építési és Közlekedési Minisztérium fejezeti építésügyi bírság bevételek beszédési számlára, készpénz átutalási megbízással, átutalási megbízással, bankkártyás átutalással vagy – amennyiben a feltételei fennállnak – elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül kell megfizetni.

Számlatulajdonos: Építési és Közlekedési Minisztérium, Székhely: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

IBAN: HU18 1003 2000 0000 3582 0906 0034

SWIFT: HUSTHUHB

ÁHT: 302657 Építésügyi bírság

ERA: 1B36 Egyéb közhatalmi bevételek

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 Építetők megfizettek.

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 építésügyi bírság megfizetésére, a teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre halasztás egy alkalommal engedélyezhető legfeljebb 60 napra. A befizetési határidő lejártá után benyújtott kérelemre határidő-hosszabbítás nem engedélyezhető.
- Az építésügyi bírság átutalásakor fel kell tüntetni, hogy építésügyi bírság, a bírság-azonosító kódot: 26HTH00182, a határozat számát és a kötelezett nevét.
- A befizetés megtörténtét a befizetést követő 8 napon belül az építetők – az átutalás bemutatásával – köteles igazolni, ellenkező esetben a Kormányhivatal intézkedik a kiszabott bírság és a felmerült késedelmi kamat behajtásáról.
- Amennyiben a megadott határidőre az építésügyi bírság befizetésével kapcsolatos kötelezettségének az építetők nem tesznek eleget, úgy a Kormányhivatal megkeresi az állami adó- és vámhatóságot a végrehajtás foganatosítása érdekében.
- A kötelezettség kikényszerítése érdekében az állami adó- és vámhatóság eljárási bírságot szabhat ki, melynek összege természetes személy esetén 200.000,- Ft-ig (azaz kétszázezer forintig) terjedhet. Ismételt jogsértés esetén a kiszabható eljárási bírság összege 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet.

A Kormányhivatal az alábbi tájékoztatást adja.

- A kormányhivatal az építésügyi bírságot elengedi, ha a kérelmező a szabálytalanságot a bírság befizetésének határidején belül megszünteti.
- Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.
- 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 utca 4.) ügyfélfogadási időben (hétfő 8:00-10:00, kedd 13:00-15:00, szerda 8:00-10:00 és csütörtök 13:00-15:00) 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 haszonélvezője tekinthet bele.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése nem tartozik az építetők fedezetkezelés hatálya alá.
- Az Építetők 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 – kötelesek elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladéknyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtaniuk.
- A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.
- A döntés adatait a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásába (a továbbiakban: KSNY) a Kormányhivatal a határozattal szembeni jogorvoslati kérelem benyújtására rendelkezésre álló határidő elteltével egyidejűleg bejegyzi, amely 3 évig kezeli a bejegyzett adatokat.”

A döntés indokolásának kivonata:

„A Kormányhivatal 2025. augusztus 15. napján az Építetők kérelmére indult módosított építési engedély iránti eljárás keretében helyszíni szemlét tartott a Sopron 0499/47 helyrajzi számú ingatlanon, mely során megállapította, hogy az ingatlanon jogszerűtlen építési tevékenységet folytattak.

A Kormányhivatal az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 57. § (1) bekezdése, valamint az R. 57. § (4) bekezdése alapján 2025. augusztus 15. napján, GY/ETDR-1/5473/2025.számon hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében, melynek keretében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 177. § (1) és (3) bekezdései alapján felhívta az építetőket a fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékleteinek benyújtására.

Az Építetők 2026. március 5. napján – (...) meghatalmazott képviselő útján – a fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmet benyújtották.

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 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. március 5. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2026. március 6. napján indult.

A fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárást a Kormányhivatal az Ákr. a Méptv. és az R. alapján folytatta le.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására, szakkérdés vizsgálatára és 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 Építetők – hiánypótlási felhívást követően teljeskörűen – benyújtották a fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárás iránti kérelemhez szükséges, az R. 42. § (3) és (5) bekezdéseiben előírt mellékleteket.

Az R. 43. § (1) bekezdése alapján a fennmaradási engedélyezési eljárásra az építési engedélyezési és a használatbavételi eljárás szabályait az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

Az építéskor hatályos, releváns építésügyi jogszabályok az érintett ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkeznek.

Az Építetők a 2025. május 9. napján kelt GY/ETDR-1/2502-9/2025. iktatószámú építési engedélytől eltértek a kivitelezés során. Az eltérés során az „A” jelű épületrész emeleti szintje fölötti tető formája változott sátoztetőről nyeregtetőre, valamint szintén az „A” jelű épületrész emeleti alapterületét növelték meg az udvar felé eső részen 10,60 m²-rel.

A Méptv. 176. § (1) bekezdése alapján szabálytalan a jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.

A Méptv. 176. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

a) engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,

b) az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,

c) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik – végzik.

Az R. 15. § (10) bekezdése alapján nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól úgy térnek el, hogy az eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény

- a) külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m²,
- b) beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter,
- c) helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

Az Építtetők az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól akképpen tértek el, hogy az épület külső alaprajzi mérete 10,60 m²-rel megnőtt, valamint a beépítési magassága 4,01 méterről 4,30 méterre nőtt, ami 0,29 méter, illetve 7,23% eltérést jelent.

Tekintve, hogy az ingatlanon folytatott építőipari kivitelezési tevékenység során az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól úgy tértek el, hogy az eltérés az engedélyezett épület külső alaprajzi méretének több, mint 1%-a, valamint a beépítési magasságának több, mint 1%-a, de az Építtetők az eltérő építési tevékenységre építési engedéllyel nem rendelkeztek, így az építési tevékenység jogszerűtlen, ennél fogva szabálytalan építési tevékenységnek minősült.

A kérelem benyújtásakor hatályos, releváns építésügyi jogszabályok az érintett ingatlanra vonatkozóan az építéskor hatályos szabályozástól nem térnek el.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy kétlakásos lakóépület jogszerűtlenül került megvalósításra, ennél fogva az szabálytalanak minősül.

A Méptv. 177. § (1) bekezdése alapján ha az építményt, építményrészét jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

Az engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2026. március 23. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (5) bekezdésében és az R. 43. § (2) bekezdésében foglaltak alapján és az alábbiakat állapította meg:

- a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel.
- Az építményrendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotú.
- Az érintett telken jelenleg építési tevékenységet nem folytatnak.
- A jogszerűtlen építmény, építményrész, építési munka készülségi foka teljes.

A Kormányhivatal az 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 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 Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Sopron Megyei Jogú Város Külterület, Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-Hermes és Balf városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Lke2 jelű kertvárosias lakóterület.
- A HÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 20%, előírt legkisebb zöldfelülete: 60%, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 7,50 m.
- A HÉSZ a területre vonatkozóan az alábbi egyedi övezeti előírást tartalmazza:
 - Lke2 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- A telek megvalósult beépítettsége: 19,58%, a megvalósult zöldfelülete: 69,15%, a megvalósult épület épületmagassága: 4,30 m.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a megvalósult építési tevékenység nem ellentétes a HÉSZ előírásaival.

A Kormányhivatal az engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálta az R. 36. § (2) bekezdésében foglaltakat és megállapította, hogy:

- Az Építetők építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységgel tértek el az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól.
- Az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.
- Az építmény használatbavételéhez szükséges járulékos építmények megvalósultak, a környezetrendezést elvégezték.
- 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 elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll az építész tervező Méptv. 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata.
- 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 energetikai tanúsítvány az OÉNY-be feltöltésre került és az épület az energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet (a továbbiakban: ÉKM rendelet) követelményeinek,.

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

Az R. 3. számú melléklet 10., 13-17. sorai alapján a Kormányhivatal a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szakkérdéseket GY/41/00945-2/2026 számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

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

Tárgyi létesítmények megépítése során a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.

Az Lvr. 2. § 8. pontja szerint e rendelet alkalmazásában diffúz forrás: olyan levegőterhelést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül légszennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely légszennyezőanyag kibocsátással jár. A 4. § szerint tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. A 26. § (1) bekezdése szerint diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) alapján a földtani közeg védelmét biztosítani kell.

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

Az érintett Sopron 0499/47 hrsz.-ú ingatlan nem része természeti területnek, nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem érint helyi jelentőségű védett természeti területet, nem érinti barlang védőövezetét, nem érint közvetlenül barlangot és nem érint közvetlenül egyedi táj értéket sem, azonban része a HUFH20012 területkódú „Soproni-hegység” elnevezésű Natura 2000 területnek és az Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezetének.

Az érintett terület közvetlen szomszédságában már jelenleg is beépített, családiházias övezet található, így a megépült lakóház a tájképet negatívan nem befolyásolja.

A benyújtott dokumentáció alapján fakivágás az építés során nem történt.

Az építési engedélyben meghatározott feltételek jelentős része a használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás során is irányadó, ezért a Kormányhivatal a rendelkező részben foglalt feltételek előírásáról döntött.

Az idegenhonos inváziós fajok bolygatott területen könnyen felszaporodhatnak, ezért talajmunkáknál biztosítani kell terjedésüknek megakadályozását, melyet a kivitelezést követően is érvényesíteni kell. Az Európai Parlament és a Tanács 1143/2014/EU rendelete az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről megköveteli a tagállamoktól, hogy az idegenhonos inváziós fajok szándékos betelepítése és nem szándékos behurcolása, valamint a terjedése által a biológiai sokféleségre

gyakorolt káros hatás megelőzése, minimálisra csökkentése, illetve mérséklése érdekében tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Az inváziós fajok jellemzője, hogy gyors szaporodású, nagy térhódító képességgel rendelkező fajok, melyeknek nincsenek, vagy elégtelen hazai fogyasztó szervezeteik vannak, így visszaszorításuk idő-, munka- és költségigényes.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) az 5. § (2) bekezdés szerint a természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

A Tvt. 7. § (2) a) pontja szerint gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.

A Tvt. 17. § (1) bekezdés alapján a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.

A Tvt. 43. § (1) bekezdése 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.

A fent rögzített előírások figyelembevételével a tárgyi tevékenység védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja, védendő tájképi elemet nem érint, a tevékenység természet- és tájvédelmi érdeket nem sért, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem fog gyakorolni.

Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 44. § (1)-(2) bekezdései alapján

(1) Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település képviselő-testülete (ezen alcím tekintetében a továbbiakban: önkormányzat) településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytathat le a (2) bekezdés szerinti engedélyezési eljárásokat megelőzően, ha

a) a véleményezési eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat – az e rendeletben foglaltak szerint – rendeletben rendelkezett, amelyben meghatározta a véleményezés részletes szempontjait is, és

b) a területi építészeti tervtanácsnak vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre.

(2) Az önkormányzat építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához adhat településképi véleményt. A fővárosi önkormányzat – kivéve a 30. § (3) bekezdés a)

pontja szerinti területen megvalósuló építési tevékenységet – a fővárosi helyi emlékek minősülő építmények esetében adhat az építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, bontási engedélyezési eljáráshoz, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához településképi véleményt.

A településképi követelményeket Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) határozza meg.

A kérelmezett tevékenység építési engedélyhez kötött, ezért a Tkr. 39. § (1) bekezdése szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

Az R2. 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül kiadott településképi véleményében engedélyezésre vagy tudomásulvétellel – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet.

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata településképi véleményének indokolása szerint:

„Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR.) 39. § (1) bekezdése szerint építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 98. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat a településképi véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét.

Jelen kérelemhez csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció megegyezik a Tervtanács 2025. május 27. napján megtartott ülésén vizsgált tervdokumentációval. A VII/68588-2/2025. Számú településképi véleményemben a tervezett építési munkákat a Tervtanács véleménye alapján építési engedélyezésre javasoltam.

Tekintettel arra, hogy építető az építési munkákat az építési engedély kiadását megelőzően elkezdte, jelen településképi vélemény az épület fennmaradási engedélyezési eljárásához szükséges, korábbi véleményemet az alábbiak szerint fenntartom:

A Tervtanács véleménye:

„A Tervtanács megállapította, hogy a nyeregtetős kialakítás jót tett a tömegnek, nyugodtabb, kiegyensúlyozottabb lett.

A Tervtanács a bemutatott tervet engedélyezésre javasolja, a terv alapján az építési tevékenység – a FHNP Igazgatósága feltételével – megvalósításra ajánlja.

A Tervtanács megfontolásra kéri/javasolja:

az emeleti visszahúzott terasz észszerűségének átgondolása javasolt, az emeleti külső falsíkba hozása által a szerkezet egyszerűsödne, jobb alaprajzi kialakítási lehetőséget eredményezne, a terasz fölé helyezett terasz az igényeket egyszerűbb megoldással elégítené ki.

FHNP Igazgatóság részéről:

„A tárgyi ingatlan mögött lévő 0499/23 hrsz.-ú ingatlan területén építési törmelék nem helyezhető el, valamint kapu gépjármű számára nem nyitható, parkolás ott nem megengedett.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátok jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. R.) 45. § (6) bekezdése szerint az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30

napon – belül kiadott településképi véleményében engedélyezésre vagy tudomásulvételre – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet.

Fentiek alapján az elvégzett és tervezett építési tevékenységet fennmaradási engedélyezésre javaslom. Véleményemet a Tervtanács szakmai álláspontja, a Méptv. 97-98. §-a, a Korm. R. 44. és 45. §-a és a TKR. alapján adtam ki.”

Az OTÉK 50. § (2) bekezdés f) és g) pontjai szerint az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképi és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképi értékeinek érvényesülését, építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

A Kormányhivatal Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat településképi véleményezési eljárásban meghozott és csatolt településképi véleménye alapján megállapította, hogy a Tkr. alapján a tervezett épület a településképi illeszkedőnek minősül, valamint a kérelmezett építési tevékenység nem ellentétes az OTÉK 50. § (2) bekezdés f) és g) pontjaiban foglalt előírásokkal.

A Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy jelen eljárás tárgyát képező építmény fennmaradásának feltételei fennállnak.

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 654622/2025 záradékszámú változási vázrajz alapján a tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adataiban bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Szankció tv.) 1. § (1) bekezdése alapján a törvény hatálya az Ákr. hatálya alá tartozó közigazgatási hatósági eljárás során megállapított jogszabálysértések (a továbbiakban: közigazgatási szabályszegés) esetén a közigazgatási hatósági ügyben érdemi döntéssel kiszabható jogkövetkezményekre (a továbbiakban: közigazgatási szankció) terjed ki.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a fennmaradási engedély megadásával egyidejűleg kiszabott építésügyi bírság, mint jogkövetkezmény a Szankció tv. hatálya alá tartozik.

A Méptv. 178. § (3) bekezdés a) pontja alapján közigazgatási szankcióként figyelmeztetés építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, hatósági kötelezésnél nem alkalmazható.

A Méptv. 177. § (4) bekezdése alapján, ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (7), (8) és (13) bekezdésben foglalt kivétellel.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban bírság kiszabásának van helye, attól eltekinteni nem lehet.

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rb.) 3. § (1) bekezdése alapján a bírság mértéke – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a számított építményérték és a 2. melléklet szerinti szorzószám, valamint a (4) bekezdés szerinti százalékos érték szorzata. A bírság összegét a 3. mellékletben előírtak szerint kell megállapítani.

A Rb. 5. § (4) bekezdése alapján a bírság összegét 10.000 forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A számított építményértéknél figyelembe veendő mértékegység a jogszerűtlenül létesített emeleti szobák és szauna alapterületi növekményének nettó alapterülete.

Számított építményértéken alapuló építésügyi bírság mértéke:

Az Rb. 1. melléklet 2. sora alapján:

a/ Szabálytalan építményrész nettó alapterülete:	10,60 m ²
b/ Építmény rendeltetése/épületrész megjelölése:	lakó épületrész
c/ Figyelembe veendő egységár:	600.000,- Ft/m ²
d/ Számított építményérték (Rb. 1. mell. C x D oszlop):	6.360.000,- Ft
e/ Készültségi fok szorzó:	1,0
f/ Számított építményérték x készültségi fok szorzó:	6.360.000,- Ft
g/ Rb. 3. § (4) bekezdése szerinti %-os érték	12 %
h/ Bírság összege (a számított építményérték 12 %-a)	763.200,- Ft

A számított építményértéken alapuló építésügyi bírság összege (10.000,- Ft-ra kerekítve): 760.000,- Ft (azaz hétszázhatvanezer forint)

A KSZNY az Építetők tekintetében adatot nem tartalmaz.

Tekintve, hogy az Építetőket 3 éven belül jogerősen építésügyi bírsággal nem sújtották, ezért az Rb. 3. § (7) bekezdése alapján a bírság mértéke nem növekszik.

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 építetők és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, melyek szerint ügyfél:
 - az építetők, akik egyben az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosai is,
 - 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 vételi jog és vezetékjog van bejegyezve, ezért a vételi jog és a vezetékjog jogosultjai részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.
- Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (3) bekezdése alapján, a fentiekben 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 fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott az Építetők részére a Sopron 0499/47 helyrajzi számú ingatlanon a GY/ETDR-1/2502-9/2025. iktatószámú építési engedélytől kormányrendeletben meghatározott tűrés határt meghaladó eltéréssel megépített, 383 m² hasznos alapterületű, 1 darab 268,11 m² hasznos alapterületű lakásból és 1 darab 114,89 m² hasznos alapterületű lakásból álló kétlakásos lakóépületre, 760.000,- Ft, azaz hétszázhatvanezer forint összegű építésügyi bírság kiszabása mellett.

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében, az R. 26. §-ában, az R. 38. §- (1)-(2) bekezdésében, valamint az R. 44. § (4)-(7) bekezdéseiben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

Az engedély hatályáról szóló rendelkezés az R. 38. § (3) bekezdésén 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 Építetők viselik.

Az Építetők az eljárás során az alábbi eljárási költséget fizették 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 figyelemfelhívás az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi bírság megfizetésére vonatkozó halasztás iránti kérelem lehetőségéről az Rb. 5. § (3) bekezdésén,
- az átutalás során feltüntetendő adatokról az R. 44. § (5) bekezdés c) pontján,
- a befizetés nyolc napon belüli igazolásáról az R. 44. § (5) bekezdés e) pontján,
- az építésügyi bírság megfizetéséről szóló kötelezettség nem teljesítése esetén a várható jogkövetkezményekre történő felhívás az Ákr. 131-134. §-ain, továbbá az adóhatóság által fogyanatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 22. §-án és 122. §-án alapult.

A tájékoztató rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi bírság elengedéséről az R. 44. § (5) bekezdés g) pontján,
- a polgári jogvitákra vonatkozó rendelkezés az R. 26. § (1) bekezdés k) pont ka) alpontján,
- 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 építési-bontási hulladék-nyilvántartó lap benyújtásáról szóló tájékoztatás az R. 38. § (2) bekezdés a) pontján,
- a döntés közlésének napja az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 85. § (5) bekezdésén,
- a döntés adatainak a KSZNY-be történő rögzítése a Szankció tv. 3. § (1) bekezdése és 4. § (4) bekezdésén.

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.”

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Tokodi-Máté Andrea
építésügyi hatósági szakügyintéző