

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály

Budapest
Mészáros utca 58/B
1016

Ügyintéző: Petruska Fanni
Ügyiratszám: PE/KTHF/00722-9/2026.

Tárgy: tényállás tisztázás

Tisztelt Környezetvédelmi Hatóság!

Alulírott Balázs Attila, mint a **Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2038 Sósút, Homokbánya út 3.; cégjegyzékszám: 13-09-240048, továbbiakban: **Beruházó**) ügyvezetője a tisztelt Hatóság előtt PE/KTHF/00722-9/2026. ügyszámon folyamatban lévő eljárásában a /9. ügyiratszám alatti végzésben foglalt felszólítással összefüggésben, az alábbi

tényállás tisztázást

kívánom előterjeszteni.

Álláspontunk szerint téves a tisztelt Hatóság azon jogértelmezése, hogy a tárgyi beruházás vonatkozásában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**OTÉK**”) helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**TÉKA**”) alkalmazandó, arra hivatkozással, hogy a környezeti előzetes vizsgálati eljárás 2025. október 15. napján indult meg.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás kizárólag környezetvédelmi tárgyú eljárás, amelynek célja annak megállapítása, hogy a tervezett tevékenység esetében szükséges-e környezeti hatásvizsgálat lefolytatása. E rendelet nem tartalmaz olyan felhatalmazást, amely alapján az előzetes vizsgálati eljárásban teljes körű településrendezési vagy építésügyi megfeleltetés, illetve a dokumentáció eltérő építésügyi jogszabály (különösen a TÉKA) szerinti átvezetése lenne előírható; az OTÉK vagy a TÉKA előírásai legfeljebb a környezeti hatások értékeléséhez kapcsolódó településképi, látványhatási vagy tájképi szempontok körében merülhetnek fel, járulékos jelleggel.

Az előzetes vizsgálati eljárás körében a Hatóság kizárólag a környezeti hatások megítéléséhez szükséges műszaki adatok bekérésére jogosult; e körben azonban nincs jogszabályi felhatalmazás a dokumentáció teljes körű, eltérő építésügyi jogszabály (TÉKA) szerinti átvezetésének előírására, illetve az alkalmazott jogszabályi alap megváltoztatására.

Megjegyezzük továbbá, hogy az előzetes vizsgálati eljárásban az OTÉK vagy a TÉKA előírásai legfeljebb a településképi, látványhatási, illetve tájképi beilleszkedés vizsgálatával összefüggésben merülhetnek fel, kizárólag járulékos jelleggel, a környezeti hatások értékelésének részeként. Ez azonban nem alapozza meg a dokumentáció teljes körű, eltérő építésügyi jogszabály szerinti átvezetésének előírását, és nem eredményezheti az alkalmazott jogszabályi alap megváltoztatását.

A Hatóság végzésében maga is rögzíti, hogy az előzetes vizsgálati eljárás az építési engedély kiadásának előfeltétele. Ebből következően az előzetes vizsgálat nem önálló célú eljárás, hanem funkcionálisan az építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódik, annak érdekében kerül lefolytatásra. Erre tekintettel az előzetes vizsgálati eljárás nem szakítható el az építési engedélyezési eljárás anyagi jogi alapjától, és nem szolgálhat alapul az alkalmazott építésügyi jogszabályi környezet megváltoztatására.

Megjegyezzük továbbá, hogy a TÉKA 137/A. §-a kifejezetten kimondja: a 136. §-ban foglaltaktól eltérően azon építmények esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt indult hatósági eljárás, az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni. A hivatkozott jogszabályhely nem az eljárás típusához, hanem az adott építményhez kapcsolódó hatósági eljárás megindulásának időpontjához köti az alkalmazandó jogot. Tekintettel arra, hogy jelen beruházás építési engedélyezési eljárása – mint az adott építmény létesítésére irányuló alapeljárás – 2025. június 26-án megindult, a jogszabály erejénél fogva az OTÉK alkalmazandó, így a TÉKA rendelkezései – ideértve a 136. § szerinti zöldfelületi előírásokat is – nem irányadók. Mindez kiterjed az építési engedélyezési eljáráshoz funkcionálisan kapcsolódó, annak előfeltételeként lefolytatott környezeti előzetes vizsgálati eljárásra is, mivel az nem önálló beruházási ügyet érint, hanem ugyanazon építmény engedélyezését szolgálja.

A beruházás a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy. E rendelet az eljárások összehangolását és gyorsítását szolgálja, azonban nem tartalmaz olyan általános rendelkezést, amely az OTÉK hatálya alatt megindult ügyeket eltérő építésügyi jogszabály alá helyezné, illetve amely megalapozná a TÉKA szerinti átvezetés előírását az előzetes vizsgálati eljárásban. Mindez – az Ákr. jogbiztonságot és kiszámíthatóságot biztosító alapelveivel összhangban – az engedélyezési folyamat egységes kezelését teszi szükségessé.

Megjegyezzük továbbá, hogy a Hatóság megkeresésére az állami főépítész szakhatósági állásfoglalásában a tervezett beruházáshoz kapcsolódó településképi és építészeti szempontokat megvizsgálta, és szakhatósági hozzájárulását megadta. Erre tekintettel megállapítható, hogy az előzetes vizsgálati eljárás körében releváns településképi és tájképi beilleszkedési kérdések már elbírálásra kerültek, így ezen a jogcímen sem indokolt a dokumentáció TÉKA szerinti teljes körű átvezetése.

Fentiek alapján kérjük, hogy a Hatóság a dokumentáció TÉKA szerinti aktualizálására vonatkozó felhívását mellőzni szíveskedjen, és az előzetes vizsgálati eljárást a benyújtott dokumentáció alapján kizárólag környezetvédelmi – ideértve a településképi, látványhatási és tájképi beilleszkedési szempontokat is – szempontok szerint folytassa le.

Sóskút, 2026. január 26.

Tisztelettel:

Szilas Liget Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető