



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/11421-16/2026

ÉTDR eljárás-azonosító: 2026000043390

ÉTDR iratazonosító: IR-000349070/2026

Ügyintéző: Dilongné Bacsa Szilvia

Telefon: 06 30 2843431

E-mail: epites.vac@pest.gov.hu

Tárgy: Vác, belterület 367/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély

közhírré tétele

Hivatkozási szám: -

Mellékletek: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárás-azonosító vagy ügyiratszámunkra!

Ügyfél: PEMART INVEST INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

Tárgyi ingatlan: Vác, belterület 367/5 hrsz.

K Ö Z H Í R R É T É T E L

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 89. §-a alapján közhírré teszem az alábbi döntést.

Tájékoztatom a tisztelt ügyfeleket, hogy a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban PE/ETDR-EP/11421-13/2026. iktatószámon határozatot hoztam.

- **eljáró hatóság megnevezése:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 9.
- **az ügy száma:** PE/ETDR-EP/11421/2026
- **az ügy tárgya:** használatbavételi engedély
- **kérelmező ügyfél:** PEMART INVEST INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (2112 Veresegyház, Baragödör u. 13., cégj.sz.: 13-09-207892, képviselő: Nemeskéri Péter Márton)
- **a közhírré tétel kifüggesztésének napja:** 2026.07.15.
- **a közhírré tétel levételének, így a döntés közlésének napja** (a közhírré tétel kifüggesztését követő tizenötödik nap): 2026.07.31.

Ügyfelek: Az ügy kapcsán közvetlenül érintett természetes és jogi személyek (a tárgyi ingatlan és a tárgyi ingatlannal határos ingatlanok tulajdonosai)

Döntésem rendelkező részét és indokolásának kivonatát az Ákr. 89. § (1) bekezdésének a) pontja alapján közhírré tétel útján az alábbiak szerint közlöm:

H A T Á R O Z A T

A **PEMART INVEST INGATLANFEJLESZTŐ KFT.** (2112 Veresegyház, Baragödör u. 13., cégj.sz.: 13-09-207892, képviselő: Nemeskéri Péter Márton, a továbbiakban: Építető) kérelmére a Vác, belterület 367/5 hrsz. alatti ingatlanon, a 2025.07.16. napján kelt PE/ETDR-EP/11578-14/2025. számú fennmaradási és továbbépítési engedély alapján megépített 3 lakásos lakóépületre **a használatbavételi engedélyt** az alábbiakban meghatározott kikötésekkel **megadom.**

ÉTDR eljárás-azonosító: 202600043390

ÉTDR iratazonosító: IR-000292902/2026

Építési tevékenység rövid leírása:

3 lakásos lakóépület – **A jelű épület** - építése

Építmény rendeltetése: lakóépület

Önálló rendeltetési egység száma: 3 lakás

Rendeltetésének megjelölése: lakóépület

Hasznos alapterülete rendeltetési egységenként:

A/1 jelű lakás:

Földszint: előtér, háztartási helyiség/gépészet, wc, 3 szoba, 2 közlekedő, konyha-étkező, nappali – 70,58 m²; fedett előtér – 3,08 m²; terasz – 28,69 m²

A/2 jelű lakás:

Földszint: tároló, előtér, háztartási helyiség/gépészet, wc, dolgozó, 2 szoba, 2 közlekedő, fürdőszoba, konyha-étkező, nappali – 73,82 m²; fedett előtér – 3,51 m²; terasz – 28,69 m²

A/3 jelű lakás:

Földszint: tároló, előtér, háztartási helyiség/gépészet, wc, dolgozó, 2 szoba, 2 közlekedő, fürdőszoba, konyha-étkező, nappali – 73,19 m²; fedett előtér – 3,53 m²; terasz – 28,79 m²

A használatbavételi engedély kikötései:

A használatbavételi engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:

A Budapest Főváros Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály 2026.06.12. napján kelt BP/2001/01438-5/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„I. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezése:

Villamosbiztonság tekintetében műszaki biztonsági szempontból hatáskör hiányában kikötést nem kell tenni.

I/b. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkező részében tett figyelemfelhívása:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vonatkozó jogszabályban előírt dokumentumokkal az üzembe helyezéstől a létesítmény üzembe tartójának rendelkeznie kell, függetlenül attól, hogy hatósági engedély köteles-e a létesítés.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2026.06.01. napján kelt PE/KTHF/27474-2/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„Tárgyi ügyben küldött, fenti hivatkozási számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24-26. §-ai értelmében Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi választ adja: a Vác, 367/5 hrsz.-ú ingatlanon megvalósult 3 lakásos lakóépület **használatbavételi engedélyezési eljárása során az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről** szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdésére, valamint a 36. § (3) bekezdésére hivatkozva, a 3. melléklet 13-17. pontjaiban meghatározott **természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem teljesülnek** az alábbiak alapján.

Tárgyi belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

Az ingatlan az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózati területének nem része és nem képezi részét *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózati övezetének.

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. §-a szabályozza.

Zajvédelmi szempontból megállapítottam, hogy lakórészlegben beépített gépi berendezések magánszemélyek háztartási igényeit elégítik ki, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint nem tartoznak e rendelet hatálya alá.

Fentiek alapján Környezetvédelmi Hatóságnak tárgyi építmény üzemeltetéséből származó zajterhelése kapcsán nincs hatósági jogköre, így jelen eljárásban a zaj-és rezgésvédelmi szakkérdés vizsgálati feltételei nem állnak fenn.

A *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdése értelmében Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.

Az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok elhelyezését, továbbadását illetően a hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés ellenőrzése építésügyi engedélyezési eljárásban nem vizsgálandó szakkérdés.

A megkereséshez csatolt iratok és nyilvántartásom alapján megállapítottam, hogy díj/költség befizetésre került, így visszautalásáról külön intézkedtem.”

Tájékoztatatom az építetöt a következőkről:

- 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.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 34. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint szervizkönyvet kell vezetnie.

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

INDOKOLÁS

A PEMART INVEST INGATLANFEJLESZTŐ KFT. a 2025.09.01. napján véglegessé vált PE/ETDR-EP/11578-14/2025. számú határozattal fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott Hivatalomtól a Vác, belterület 367/5 hrsz. alatti ingatlanon 3 lakásos lakóépület – A jelű épület - építésére.

Építetű a Vác, belterület 367/5 hrsz. alatti ingatlanon megépített 3 lakásos lakóépületre használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz 2026.05.22. napján. A kérelem benyújtásakor a fennmaradási és továbbépítési engedély hatálya még nem járt le.

A rendelkezésemre álló dokumentumok alapján megállapítottam, hogy az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak és a csatolt megvalósulási terveknek megfelelően végezték.

A kérelmet és mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy

- az építési tevékenységet az építési engedélyhez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak és a csatolt megvalósulási terveknek megfelelően végezték el,
- az építmény a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van,
- az építmény használatbavételéhez szükséges környezetrendezést elvégezték,
- a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 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 OÉNY-be feltöltésre került,
- a 2. melléklet szerinti dokumentáció rendelkezésre áll,
- az energetikai tanúsítvány az OÉNY-be feltöltésre került, és az épület az energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek / a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

A fentiekben részletezett megállapítások, jogszabályok és szakkérdésben adott vélemények alapján megállapítom, hogy a 3 lakásos lakóépületre a használatbavételi engedély megadható.

Vác, *elektronikus időbélyegző szerint*

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából

Party Réka
osztályvezető

Kapják:

1. PVKH
2. Irattár

- közhírré tétel