



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/3358-14/2025

Ügyintéző: Páli Gergely

Telefonszám: (96) 795-199

ÉTDR azonosító: 202400106182

ÉTDR iratazonosító: IR-000284376/2025

### 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 az EU-TREZOR Kft. kérelmére indult, Győr 12215/17 helyrajzi számú ingatlanon 55 lakásos lakóépület építésének építési engedélyezési eljárást lezáró GY/ETDR-1/3358-12/2025. 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 az EU-TREZOR Kft. (9026 Győr, Vízűkör utca 13/A. földszint 4. ajtó, a törvényes képviselője: ..., a továbbiakban: Építető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Győr 12215/17 helyrajzi számú ingatlanon 55 lakásos lakóépület építésére vonatkozóan az alábbi feltételekkel:**

#### **Tűzvédelmi és iparbiztonsági szakkérdés vizsgálata alapján:**

- Az alkalmazott épületszerkezetek tüzeseti szerkezeti állékonyságát az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 2. melléklete alapján kell kialakítani és a használatbavételi eljárás során azt igazolni kell.
- A szükséges oltóvíz meglétét a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
- Az épület vonatkozásában alkalmazandó tűztávolságot az OTSZ 18. § előírásai szerint kell meghatározni és kialakítani.
- A kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit (tűzoltósági rádióerősítő) a használatbavétel eljárás előtt vizsgálni majd igazolni kell.

#### **Közegészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:**

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
9021 Győr, Árpád út 32.

9002 Győr Pf.: 415 – Telefon: +36 (96) 795-628

E-mail: epites.gyor@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 710811938 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- A mélygarázs területén kiépítésre kerülő szellőzőrendszert úgy kell megvalósítani, hogy a mélygarázs területéről a levegőnél nehezebb és könnyebb fajsúlyú kipufogó gázok elszívása, valamint a biztonságos használathoz szükséges mennyiségű friss levegő bevezetése a mélygarázs területére egyaránt biztosított legyen.
- Az épület üzemeltetéséhez szükséges tárgyak, anyagok stb. tárolásához közös használatú tároló helyiséget kell kialakítani.
- Az épület közös területeinek takarításhoz szükséges felmosó víz kivétel céljából a közös tároló helyiségben hideg-meleg vízzel ellátott, légbeszívó szelepes falikutat kell felszerelni.
- Ingatlanon belül a keletkező kommunális hulladékok elhelyezését biztosító hulladéktároló edények elszállításig történő elhelyezése és helyben történő tisztítása céljából, szilárd, szivárgásmentes padlóburkolattal, a burkolatba épített padlóösszefolyón keresztül szennyvízelvezetéssel ellátott, illetéktelen személyek és állatok által hozzá nem férhető módon kialakított hulladéktároló helyet kell létesíteni.
- A használatbavételi engedélyezési eljárás során az épület vízvezeték rendszerének ivóvíz minőségét ivóvíz vizsgálatra akkreditált laboratóriummal végeztetett ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell dokumentálni.

#### **Műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálata alapján:**

- A használatbavételi engedélyezési eljárásig a műszaki biztonsági szakvéleményt megalapozó villamos berendezésekre vonatkozó villamos biztonságtechnikai ellenőrzést a Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztályától külön kérelmezni kell, melynek eredményeként kiállított hatósági bizonyítvány a használatbavételi engedélyezési eljárás során a használatbavételi engedély kiadását javasoló szakvélemény megadásának előfeltétele.
- A megvalósítani tervezett felvonó berendezés (tervszáma: 814296441-0) használatbavételi engedély kérelméhez mellékelni kell a felvonóról, mozgólépcsőről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet használatbavételre vonatkozó mellékleteiben előírt dokumentumokat.

#### **Régészeti szakkérdés vizsgálata alapján:**

- A tervezett beruházáshoz az eddig elkészített Előzetes Régészeti Dokumentáció első fázisa (a továbbiakban: ERD I.) figyelembevételével, **(ERD II. keretében) próbafeltárást kell végezni.**
- A próbafeltárás eredményei alapján **projekttervet kell készíteni**, és azt a Kormányhivatal számára el kell juttatni. A projekttervben foglaltakat be kell tartani.
- Az előkerülő régészeti emlékeket fel kell tární.
- **A régészeti feladatok ellátására az Építetőnek a jogosult intézménnyel szerződést kell kötnie.**
- A régészeti tevékenység végzésére a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézet (1113 Budapest, Daróczi út 3.), illetve bevonása esetén a Rómer Flóris Művészeti és Történeti Múzeum (9022 Győr, Liszt Ferenc u. 11.) jogosult.

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján feltétel nem került megállapításra.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Országos Építészeti Tervtanács) EPAT/8867-1/2024/ÉPFO iktatószámú szakmai véleménye:

**„A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlja.”**

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 eljárási költség nem merült fel.

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 és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható.

- 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 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 építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszeren (a továbbiakban: ÉTDR) 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 (9021 Győr, Árpád út 32.) 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 tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozik.
- 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 eljárás iránti kérelemhez a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendeletben meghatározott zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítvány szükséges.
- Amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történik eltérés, 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 döntés indokolásának kivonata:**

„Az Építtető 2024. december 20. napján – ... törvényes képviselő útján – a Győr 12215/17 helyrajzi számú ingatlanon 55 lakásos lakóépület 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 Építtető kérelme alapján GY/ÉTDR-1/7363-2/2024. számú végzésében megállapította, hogy az eljárás 2024. december 20. napjától szünetel.

Az Építtető 2025. május 21. napján beadványt nyújtott be a Kormányhivatalhoz, melyben az eljárás folytatását kérte, így a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárás szünetelése megszűnt és az eljárás 2025. május 21. napjától való folytatásáról rendelkezett.

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 építészetéről 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 2024. december 20. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. május 21. napján indult.**

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

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására 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 tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket az eljárás megindulásáról és arról, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építtető 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. május 29. 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 járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
  - 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 Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) szerint Lk12/S/30/35-/125/04-/015 jelű kisvárosias lakóövezet.

- A GYÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 30%; előírt legnagyobb telekkihasználtsági mutatója: 1,2; előírt legkisebb zöldfelülete: 35%; a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb építménymagassága: 12,5 m; megengedett legnagyobb szintszám (amelyből (figyelman kívül hagyható a pincszint): 4 szint.
- A GYÉSZ 103. §-a a területre vonatkozóan 01852 számon az alábbi egyedi övezeti előírást tartalmazza:
  - Az övezetben összesen legfeljebb 165 lakás, az övezet építési helyein belül egyenként legfeljebb 55 lakás helyezhető el.
  - Az épületben 55 lakás tervezett.
- A telek tervezett beépítettsége: 29,08%; tervezett telekkihasználtsági mutatója: 1,01; a tervezett zöldfelülete: 44,85%; a tervezett épület építménymagassága: 12,27 m; tervezett szintszám (amelyből figyelman kívül hagyható a pincszint): 4 szint.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett építési tevékenység nem ellentétes a GYÉSZ előírásaival.

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

Az R. 3. számú melléklet 11. pontja alapján a Kormányhivatal a **tűzvédelmi és iparbiztonsági szakkérdéseket** számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. §-a.

- Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 18. §-a, 73. § (3) bekezdése és 85. §-a.

Az R. 3. számú melléklet 12. pontja alapján a Kormányhivatal a **vízügyi és vízvédelmi szakkérdéseket** 30408/3124-1/2025. ált. iktatószámom az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- 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 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 (a továbbiakban: 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. 3. számú melléklet 6. pontja alapján a Kormányhivatal a **népegészségügyi szakkérdéseket** GY-02/NEO/01509-3/2025. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés a), b), c) pontjai, valamint az 5. § (1) bekezdés a) pontja.
- Az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése, 4. § (1) bekezdés n) és r) pontjai.
- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény 15. § (1)-(2) bekezdései.
- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény 2. § (1) bekezdés a), c) pontjai, 2. § (2) bekezdés a), b) pontjai, 2. § (4) bekezdés a), b) pontjai, 2. § (6)-(7) bekezdései.
- A fertőző betegségek és járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet 3. § (1) bekezdése, valamint a 4. számú melléklete.
- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EÜM együttes rendelet 2. § (5) bekezdés b) pontja, 5. § (1), (4)-(5) bekezdései, 18. § (1)-(5) bekezdései, 19. § (1)-(5) és (7)-(9) bekezdései.
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. § (1)-(3) bekezdései és az 5. § (1)-(2) bekezdései.
- A kémiai kóroki tényezők hatásának kitett munkavállalók egészségének és biztonságának védelméről szóló 5/2020. (II. 6.) ITM rendelet 6. § (1)-(3) bekezdései.

Az R. 3. számú melléklet 7. pontja alapján a Kormányhivatal a **műszaki biztonsági szakkérdéseket** GY/48/00539-3/2025. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdése.

- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/ 2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. §-a, 1. melléklete (használatbavétel), valamint 2. mellékletének I. (létesítés) és II. (használatbavétel) fejezete.

Az R. 3. számú melléklet 1. pontja alapján a Kormányhivatal a **régészeti szakkérdéseket** GY/26/1363-3/2025. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) bekezdése szerint **a régészeti örökség elemei a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.** A Kötv. 22. § (1) bekezdése értelmében **a fejlesztésekkel és beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás).** A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint a Kormányhivatal a nyilvántartási adatok és – ha rendelkezésre áll – az előzetes régészeti dokumentáció adatai, valamint a beruházás régészeti örökségre gyakorolt hatása alapján a védettségi fokozat figyelembevételével a Kormányhivatal jogszabályban meghatározottak szerint a megelőző feltárás keretében próbafeltárást ír elő amennyiben az előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást.
- **A Kötv. 21. §-a értelmében a próbafeltárás célja a régészeti lelőhely régészeti érintettségének megállapítása, a régészeti lelőhely jellegének, kiterjedésének, a veszélyeztető források és a megelőző feltárás mértékének meghatározása.**
- A Kötv. 23/C. § (5) bekezdése alapján az előzetes régészeti dokumentáció készítése során (a jogszabályban meghatározott kivételekkel) próbafeltárást kell végezni.
- Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 35. § (1) bekezdése szerint.
- A régészeti feltárási engedélyezési eljárás lefolytatására vonatkozóan az Övr. 30-33. §-a az irányadó.
- A régészeti tevékenység és az előkerülő régészeti emlékek megelőző régészeti feltárásának költségeit a beruházó köteles viselni, mivel a Kötv. 19. § (3) bekezdése szerint a régészeti feltárások költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.
- Az Övr. 46. §-a szabályozza a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlékek előkerülése esetén lefolytatandó eljárást.
- A régészeti tevékenység végzésére vonatkozó előírásokat a Kormányhivatal a Kötv. 20. § (4) pontja alapján tette.
- A régészeti feladatellátásra vonatkozóan a szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése határozza meg.
- Az eddig elkészült ERD figyelembe vétele mellett, mivel a tárgyi beruházás a Kötv. 7. § (20) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, ezért a szakkérdés vizsgálat során a Kormányhivatal a fentebbi feltételek meghatározását tartotta indokoltnak.

Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.



A Méptv. 61. § (2) bekezdése alapján az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi, ha az építési tevékenységgel érintett, vagy az annak eredményeként létrejövő legalább hat rendeltetési egységből álló lakó, üdülő és szállás jellegű rendeltetésű egy vagy több épület egy építési telken az 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

A Kormányhivatal a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban megállapította, hogy az egy 55 lakásos, 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépületre irányul. Az Országos Építészeti Tervtanács véleményében a dokumentációt engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlotta.

A tervtanácsi véleményt a Kormányhivatal az Méptv. 61. § (2) bekezdése alapján érdemben vizsgálta és az abban megállapítottakkal egyet értett.

#### **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, az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa is.
  - A felelős építész-tervező részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel vizsgálta az általa készített tervek jogszabályi előírásoknak történő megfeleléseit.
- Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal vizsgálta a jogszabály szerinti ügyféli kört. Ügyfélnek minősül azoknak az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
  - Az építési telekre vonatkozóan a tulajdonjogon kívül egyéb jogra való bejegyzés nem szerepel.
- 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, Győr 12215/14 helyrajzi számú telek tulajdonosa részére.

**A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építtető részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Győr 12215/16 helyrajzi számú ingatlanon 55 lakásos lakóépület 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 eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, ennek okán a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

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

A jogorvoslat igénybevételével 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, az 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 vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklet.

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 építettői 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.
- A zöldfelületi tanúsítvány kiállításáról szóló tájékoztatás a R. 26. § (1) bekezdés k) pont kg) alpontján.
- Az épület energetikai követelményeiről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés l) 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 és 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. június 24.

Levétel napja: 2025. július 9.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, 2025. június 23.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Páli Gergely**  
építésügyi hatósági szakügyintéző