



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/4019-18/2025

Ügyintéző: Páli Gergely

Telefonszám: (96) 795-199

ÉTDR azonosító: 202500041691

ÉTDR iratazonosító: IR-000348892/2025

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 Internorm Stúdió Kft kérelmére indult, Győr 2020/3 helyrajzi számú ingatlanon 88 lakásos lakóépület építésének ütemezett építési engedélyezési eljárását lezáró GY/ETDR-1/4019-15/2025. 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 Internorm Stúdió Kft. (9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky út 17/A fsz., a meghatalmazott képviselője: ..., a továbbiakban: **Építető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Győr 2020/3 helyrajzi számú ingatlanon 88 lakásos lakóépület ütemezett építésére vonatkozóan az alábbi feltételekkel:**

Tűzvédelmi és iparbiztonsági szakkérdés vizsgálata alapján:

- A meglévő-, és a tervezett közterületi tűzcsapok vízhozama alapján vizsgálni kell tűzoltóvíz-tároló medence létesítésének kötelezettségét. Amennyiben arra szükség van, annak pontos helyéről és műszaki követelményeiről a Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztályával a használatbavételi eljárás megindítása előtt egyeztetni kell.
- A teremgarázsban a fali tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy azok a legtovábbi hely oltását is tudják biztosítani.

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 szellőzését 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 egész ingatlan, valamint 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 tárolóhelyiségben hideg-meleg vízzel ellátott, légbeszívó szelepes falikutat kell felszerelni.
- 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 kérelmezni kell, melynek eredményeként kiállított hatósági bizonyítvány a használatbavételi engedélyezési eljárás során a használatbavételi engedély kiadását javasló szakvélemény megadásának előfeltétele.
- A megvalósítani tervezett felvonó berendezések (tervszámuk: 25-001 és 25-002) használatbavételi engedély kérelméhez mellékelni kell a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet használatba vételre 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 tártani.
- A régészeti feladatok ellátására az Építtetőnek 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.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Országos Építészeti Tervtanács) EPAT/3896-3/2024/ÉPFO. iktatószámú szakmai véleménye szerint:

„A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.”

A tervezett épület ütemezése:

- **1. ütem:** a Kormányhivatal által kiadott, 2025. január 9. napján kelt, GY/ETDR-1/6981-9/2024. iktatószámú építési engedélyhez tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján tervezett épület,

- **2. ütem:** a felelős építész-tervező által készített „ET-01” jelű, „Helyszínrajz” elnevezésű tervlapon „II. ÜTEM” elnevezésű épületrész.
- **3. ütem:** a felelős építész-tervező által készített „ET-01” jelű, „Helyszínrajz” elnevezésű tervlapon „III. ÜTEM” elnevezésű épületrész.

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.

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 nem tartozik az építtetői fedezetkezelés hatálya alá.
- 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 2025. június 17. napján – ... meghatalmazott képviselő útján – a Győr 2020/3 helyrajzi számú ingatlanon 88 lakásos lakóépület ütemezett építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz az ÉTDR-en 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 2025. június 17. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. június 18. 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 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 Építető 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. június 26. 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 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 Lk11/S/40/40-/125/-30/50 jelű egyéb ipari övezet.
- A GYÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 40%; előírt legnagyobb telekkihasználtsági mutatója: 1,2; előírt legkisebb zöldfelülete: 40%; a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb építménymagassága: 12,5 m.
- A GYÉSZ 103. §-a a területre vonatkozóan, 00156 számon az alábbi egyedi övezeti előírást tartalmazza:
 - Az övezet délnyugati, gyűjtőút felőli oldalán, az építési hely határvonalán a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 méter.
- A tervezett épület délnyugati homlokzatmagassága: 7,48 m, azaz megfelel az egyedi előírásnak.
- A telek tervezett beépítettsége: 25,81%; tervezett telekkihasználtsági mutatója: 0,46; a tervezett zöldfelülete: 55,67%; a tervezett épület építménymagassága: 9,04 m.

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** az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) IX. fejezet Tűzoltó egységek beavatkozását biztosító követelmények 72. § (1) bekezdése, 73. § (1) bekezdése, valamint 79. § (7) bekezdése alapján.

Az R. 3. számú melléklet 6. pontja alapján a Kormányhivatal a **népegészségügyi szakkérdéseket** GY-02/NEO/01897-3/2025. 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/48/00633-3/2025. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelölésről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdése.
- A felvonóról, mozgólépcsőről és mozgójárdáról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. §-a, 1. melléklete (használatba vétel), valamint 2. mellékletének I. (létesítés) és II. (használatba vétel) fejezete.

Az R. 3. számú melléklet 1. pontja alapján a Kormányhivatal a **régészeti szakkérdéseket** GY/26/1609-4/2025. 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 mozgathatók el. A Kötv. 22. § (1) bekezdése értelmében a fejlesztésekkel és beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás). A Kötv. 22. § (3) bekezdése 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 a ba) alpont szerint 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.) Kormányrendelet (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) bekezdése alapján tette.
- A régészeti feladatellátásra vonatkozóan a szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése határozza meg.

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 88 lakásos, 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépületre irányul. Az Országos Építészeti Tervtanács véleményében a dokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlotta.

A feltételek a következők:

- *Az előkert túlépített, több szinten futó támfalas kialakítása kedvezőtlen, annak újrachangolása szükséges, közelítve a korábbi, természetesebb, rézsűs kialakításhoz.*
- *Emellett indokolt az összekötő pergola színezésének finomítása a módosítás során visszafogottabb színezést kapott tömegekhez igazítva.*

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

A benyújtott tervdokumentáció rögzíti a tervtanácsi véleményben megállapított feltételekre vonatkozó változtatásokat.

A Kormányhivatal felhívja az Építető figyelmét, hogy az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése alapján a tervtanácsi véleményben megfogalmazott feltételek teljesülésének bizonyítása érdekében a tervdokumentáció visszamutatása szükséges az Országos Építészeti Tervtanács felé.

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 építető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, melyek szerint ügyfél:*

- az Építtető,
- az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosai.
- 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 akiknek 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 fentiekén túlmenően ügyféli jogállást állapított meg a Kormányhivatal az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telkek tulajdonosai részére.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építtető részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Győr 2020/3 helyrajzi számú ingatlanon 88 lakásos lakóépület ütemezett 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 igénybevitelével 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 a R. 26. § (1) bekezdés j) pont je) alpontján és a Méptv. 173. § (1) bekezdésén.

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 építetési 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 az 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. július 25.

Levétel napja: 2025. augusztus 9.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, 2025. július 25.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Páli Gergely

építésügyi hatósági szakügyintéző