



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/5230-20/2025

Ügyintéző: Süle Tímea

Telefonszám: (99) 795-046

ÉTDR azonosító: 202500064826

ÉTDR iratazonosító: IR-000434857/2025

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 Ágfalva 0175/16 helyrajzi számú ingatlanon meglévő mezőgazdasági épület bővítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban a GY/ETDR-1/5230-19/2025 számú határozatról készült közleményt.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

„A Kormányhivatal építési engedélyt ad (...) ((...)), a meghatalmazott képviselője: (...), a továbbiakban: Építető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján az Ágfalva 0175/16 helyrajzi számú ingatlanon meglévő mezőgazdasági épület természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületté történő bővítésére vonatkozóan az alábbi feltételekkel:

Növény és talajvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A beruházás során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az igénybevételre kerülő és a környező eredeti hasznosításban lévő termőföldek minőségében kárt, talajszennyezést ne okozzanak.*
- Az igénybevételre kerülő földrészleten a humuszmentést, a műszaki igényekkel összhangban kell megmenteni, a mentett humusz termőföldként történő hasznosításáról helyben, a terület beépítésre nem kerülő részein kell gondoskodni.*
- A humuszos termőréteg mentéséről és a mentett humusz felhasználásról nyilvántartást kell vezetni, amely nyilvántartást a használatbavételi eljárás során a Kormányhivatal részére be kell nyújtani.*
- A termőréteg mentés az építési engedély jogerőre emelkedését követően kezdhető meg a beépítésre, burkolásra kerülő területrészen.*

Közegészségügyi szakkérdés 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 épület használatbavételekor ivóvíz fogyasztási ponton vett akkreditált (mintavétel és laboratórium) kémiai és bakteriológiai ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell igazolni a víz ivóvíz minőségét.
- Az egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítése és üzemeltetése külön eljárás részét képezi.

Közlekedésbiztonsági és ügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A tárgyi létesítmény funkciójához tervezett parkolóhelyeket a benyújtott tervdokumentációnak megfelelően saját ingatlanon belül kell kialakítani és azokat megfelelő módon (közúti jelzésekkel, jelzőtáblák, stb.) jelezni kell:
 - az ingatlan közúti bejáratánál egy „Várakozóhely” (KRESZ 110. ábra) jelzőtáblát, alatta kiegészítő táblán az „udvarban” táblát kell elhelyezni.
- Amennyiben a saját ingatlanon belül kialakítandó parkolóhelyek a közforgalom elől fizikai akadály segítségével (pl.: sorompó, kapu, kerítés, stb.) nem kerülnek elzárásra, úgy azok kivitelezése a benyújtott tervdokumentáció alapján bejelentéshez kötött építési tevékenységnek minősül. Építtető a bejelentéshez kötött építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt legalább tizenöt nappal köteles bejelenteni a Kormányhivatalnak. A bejelentés mellékleteként csatolni kell:
 - egyszerűsített tervdokumentációt,
 - tervezői nyilatkozatot, amely tartalmazza az ügyi műszaki előírásoktól való esetleges eltérés és annak természeti adottságokból fakadó indoklását,
 - országos közúthoz történő csatlakozás, annak a területén való építés esetén ügyi műszaki előírásoktól való eltérés esetén a felmentést,
 - útkezelők és közműkezelők hozzájárulását,
 - kezelői lehatárolási tervet vagy azzal egyenértékű lehatárolásra vonatkozó nyilatkozatot.
- A saját ingatlanon belül kialakítandó parkolóhelyeket legalább portalanítt (murvás, kavicsozott) felülettel kell ellátni.
- A tárgyi létesítmény használatbavételi engedélyének ügyi feltétele a kapcsolódó közlekedési létesítmények megléte. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez az érintett közútkezelő útkezelői nyilatkozatát is csatolni kell.

Környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.
- A létesítmény kivitelezése során az építési kivitelezési tevékenységre vonatkozó, a külön rendeletben megállapított zajterhelési határértékek betartásáról az üzemeltetőnek gondoskodni kell.
- A földtani közeg védelmét biztosítani kell.
- A kivitelezés során keletkezett hulladékot a területről el kell szállítani.
- Amennyiben a kivitelezés indokoltá teszi a fakitermelést, cserjeírtást, növényzet metszését, gallyazását, azt a madarak fő költési- és fiókanevelési időszakán kívül, szeptember 01. – március 01. között kell elvégezni.
- A munkálatok során létrejött munkagödrök mihamarabbi betemetésére kell törekedni. A betemetés előtt ellenőrizni kell a munkagödröket és az esetlegesen beléjük került védett állatfajok egyedeit (pl.: kételtűek, kisemlősök stb.) kíméletesen és sértetlenül ki kell emelni és biztonságos helyen (lehetőség szerint árnyékos zöldterületen) szabadon kell engedni.

- A csapadékvíz elvezető rendszert és a csapadékvízgyűjtő edényzetet úgy kell kialakítani, hogy az ne okozza védett fajok csapdába kerülését.
- A beruházást érintő területen szabad talajfelszínek nem maradhatnak, tájba illesztés szempontrendszer alapján ezekre a területekre mielőbb őshonos, a táj karakterének megfelelő növényfajokat kell telepíteni. Tilos idegenhonos inváziós növényfajok telepítése.
- A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszdepókat az invazív növényfajoktól mentesen kell tartani, mechanikus módszereket alkalmazva.
- A kitermelt és fölöslegessé vált földmennyiséget csak a beruházással érintett helyrajzi számon lehet elteríteni, amennyiben erre nincs lehetőség, úgy el kell szállítani azt.
- A kialakításra kerülő új épületrész tájba illesztéséről gondoskodni kell (pl.: természetazonos szín és anyaghasználat).

Élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján feltétel nem került megállapításra.

Az építési engedély a kérelemhez csatolt, a termőföld más célú hasznosításának keltezésétől számított négy évig, azaz 2029. július 9. napjáig 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 az alábbi eljárási költség merült fel:

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díja 14.000,- Ft (azaz tizennégyezer forint), melyet az Építető megfizetett.

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 Építető 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 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 u. 4.) 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 tevékenységet az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.

- Amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történik eltérés a teljes épületre készített, a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.”

A döntés indokolásának kivonata:

„Az Építetű 2025. augusztus 8. napján meghatalmazott képviselője útján az Ágfalva 0175/16 helyrajzi számú ingatlanon meglévő mezőgazdasági épület természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületté történő bővítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz az Építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását Támogató Dokumentációs Rendszeren (a továbbiakban: ÉTDR) 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 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 2025. augusztus 8. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. augusztus 11. 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, szakkérdés tisztázására, hiánypótlási és iratcsatolási 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 Építetű – hiánypótlási felhívást követően teljeskörűen – 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. augusztus 25. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (5) bekezdésében foglaltak alapján és megállapította, hogy:

- a tervezett építési tevékenységet nem kezdték meg,
- a tervezett építési tevékenység megvalósítható és illeszkedik a környezetéhez,
- a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció a valóságnak nem felel meg, mivel a tárgyi épület jelenleg üdülő/lakó funkciót tölt be szemben a tervdokumentációban szereplő funkcióval; egyebekben a látottak a tervben foglaltaknak megfelelnek.

A helyszíni szemlén a jegyzőkönyve rögzítettekre vonatkozóan Építetű 2025. augusztus 26. napján benyújtott nyilatkozatában az alábbiakat reagálta:

„Alulírott (...), az ügy kapcsán a következő nyilatkozatot szeretném tenni:

A szemle tárgyát képező épület mezőgazdasági épületként használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A használatbavétel engedélyezésének idején ez egy közmű nélküli üres épületet jelentett, amely

szezonálisan, vagy szükség és igény szerint szolgálta a gazdaságban folyó tevékenységet és teszi ezt folyamatosan. Az épület mindenkor berendezése átmeneti jellegű volt.

Az épületen szerkezeti vagy infrastrukturális fejlesztés- átalakítás nem történt, tehát az eredeti, engedélyezéskori állapot igény szerint 24 órán belül visszaállítható!

Az épület továbbra sem rendelkezik közművel (víz, villany, csatornázás) tehát semmiképpen nem láthat el „lakó” funkciót, mint ahogy azt a helyszíni szemle megállapította.

A pillanatnyi berendezés ugyan alkalmassá teszi pihenésre, de az említett közműhiány miatt nem teszi alkalmassá huzamosabb tartózkodásra („üdülő-lakó funkció”).

Továbbá nyilatkozom, hogy az építési engedély- kérelemben leírt, és a tervezett fejlesztés tárgyát képező (terményhasznosító) tevékenységek szezonálisan, de rendszeresen folynak a területen illetve az épületben. A többször említett közműhiány miatt ehhez az épületen kívüli eszközöket, berendezéseket is igénybe kell vennem, úgy mint napenergiával működő aszaló berendezések, külső fatüzelésű kályha, ázott kút, stb. (a berendezések a helyszínen láthatóak). A tervezett fejlesztés éppen ezen állapot megszüntetését, és a tevékenységek épületen belüli könnyebb és higiénikusabb elvégzését célozza.

Kérem a tisztelt hatóságot, az épület funkciójának megállapításakor, illetve az építési engedély- kérelem elbírálásakor a fentieket figyelembe venni.”

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 Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 10/2001. (VIII. 5.) önkormányzat rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Mkf jelű korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület.
- A HÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 10%, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 4,5 m.
- A HÉSZ. 41. § a) és b) pontjai alapján az Mkf övezetben
 - a) a turizmust szolgáló bemutató, vendéglátó, szállás helyszolgáltató és a természetvédelmet bemutató, vagy a természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületek építhetők,

b) önálló lakóépület nem építhető, lakás az a) pont szerinti épületekben kialakítható.

- A telek tervezett beépítettsége: 1,39%, a tervezett épület épületmagassága: 3,13 m.
- A HÉSZ a tervezett természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épület funkció telepítését engedélyezi, azonban ezen funkcióra vonatkozóan semminemű további meghatározást, leírást nem tartalmaz.

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

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

Az R. 3. számú melléklet 4. sora alapján a Kormányhivatal a **növény és talajvédelmi** szakkérdést GY/37/01724-4/2025. számon az alábbi jogszabály szerint vizsgálta:

- A termőföld védelméről szóló 2007. CXIX törvény 2. § (19) bekezdése, 41. §-a, 43. §-a, 44. § (4) bekezdése, 50. § (1) bekezdése.

Az R. 3. számú melléklet 5. sora alapján a Kormányhivatal az **élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi** szakkérdést GY-06/07/43-46/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az építési engedélyezési tervdokumentációt áttanulmányozva a Kormányhivatal megállapította, hogy az építési engedélyezési eljárásban benyújtott tervdokumentációk alapján elvégzett kivitelezés megfelel az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 8. § (1) bekezdésében, az élelmiszer-higiéniáról szóló 852/2004/EK Európai és Tanácsi Rendeletben előírtaknak.

Az R. 3. számú melléklet 6. sora alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi** szakkérdést GY/06/NEO/01349-3/2025. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. tv. 32. § (1) bekezdés a) pontja,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 74. § és 122. §-ai,
- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. §-a,
- a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 3. §-a,

- valamint az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet 4. §-a és 1. számú melléklete.

Az R. 3. számú melléklet 8. sora alapján a Kormányhivatal a **közlekedésbiztonsági és ügyi** szakkérdést GY/47/00618-3/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A választ a Kormányhivatal Ágfalva Község Jegyzője (9423 Ágfalva, Soproni u. 3.) Ágf/1643-2/2025. ügyiratszámú (kelt: 2025. augusztus 28.) helyi önkormányzati közútkezelői hozzájárulása alapján adta meg.
- A szakkérdés vizsgálata során az alábbi jogszabályok előírásai kerültek figyelembevételre:
 - a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 11., 12., 29., 32., 34. és 39. §-ai,
 - az ügyi igazgatásáról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 6. §-a,
 - az utak építésnek, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 4/A. §-a,
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. §-a,
 - kapcsolódó szakági jogszabályok és műszaki szabályozások rendelkezései,
 - az R. 13. § (2) bekezdése,
 - a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja,
 - a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi, kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 2. § (1) bekezdése.

Az R. 3. számú melléklet 13-17. sorai alapján a Kormányhivatal a **környezetvédelmi és természetvédelmi** szakkérdést GY/41/0226-3/2025. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az érintett Ágfalva 0175/16 hrsz.-ú ingatlan külterületen helyezkedik el, nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint barlangot vagy barlang felszíni védőövezetét, illetve nem érint egyedi tájértéket. Az ingatlan része azonban az Országos Ökológiai Hálózat „puffer terület” övezetének.
- Az érintett helyrajzi számú ingatlan része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.
- Az Építető a tárgyi ingatlanon vegyszermentes gyümölcs - és növénytermesztéssel kíván foglalkozni. Az Építető a termények egy részét feldolgozás nélkül árusítja, a fennmaradó részt az újonnan kialakítandó épületrészben, helyben kívánja a feldolgozni és csomagolni. A feldolgozáshoz csak háztartási méretű gépeket vesznek majd igénybe.
- A csatolt helyszínrajzok alapján a bővítmény területe érint egy, a területen lévő faegyedet, melynek sorsáról a dokumentáció nem tesz említést. A Kormányhivatal javasolja, hogy az egyed megóvása mellett történjen a kivitelezés.
- A Kivitelező a csapadékvíz egy részét gyűjteni kívánja. Az ilyen, akár kisebb vízfelületek is vonzhatják az kisebb testű állatfajokat, ezért a gyűjtőedényzet kialakítása vagy ne tegye lehetővé az állatok számára a hozzáférést, vagy biztosítsa az abból történő könnyű kijutást, ezzel megakadályozva a fajok csapdába jutását.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) alapján a földtani közeg védelmét biztosítani kell.
- A kivitelezés során a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.
- A létesítmény kivitelezése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 1. számú melléklete alapján jegyzői hatáskörbe tartozik.
- A létesítmény nem hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet III. táblázat 8. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) 5. § (1) bekezdés alapján minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.
- A Tvt. 7. § (2) bekezdés 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. 7. § (2) bekezdés c) pontja szerint a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.
- A Tvt. 17. § (1) bekezdése 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 bűvőhelyeinek 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.

Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.

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 ingatlan megközelítését szolgáló Önkormányzati tulajdonban lévő Ágfalva 0178 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan tulajdonosának,
- 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 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 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 építési engedélyt adott (...) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján az Ágfalva 0175/16 helyrajzi számú ingatlanon meglévő mezőgazdasági épület természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületté történő bővítésére.

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) bekezdéseire 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 Építtető viseli.

Az Építtető az eljárás során az alábbi eljárási költséget fizette 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 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 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.

- 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 a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint az R.2.2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: tárgyi közlemény elektronikus időbélyegzője szerinti nap.

Közzététel ideje: 15 nap

Sopron, 2025. szeptember 16.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Süle Tímea

építésügyi hatósági szakügyintéző