



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/7171-24/2025

Ügyintéző: Süle Tímea

Telefonszám: (99) 795-046

Hivatkozási szám: GY/ETDR-1/7171-23/2025

ÉTDR azonosító: 202500089924

ÉTDR iratazonosító: IR-000586452/2025

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 a Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló funkciókat tartalmazó épület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban kiadmányozott GY/ETDR-1/7171-23/2025 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 (...) ((...), a meghatalmazott képviselője: (...)) (született: (...)) a továbbiakban: **Építető**) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló funkciókat tartalmazó épület, a terveken jelölt két építési ütemben történő építésére, **az alábbi feltételekkel:**

Örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- Tervezési programmal kell alátámasztani, hogy a tervezett igazgatási-szociális épület alaprajzi kialakítása megfelel-e a funkciónak.

Növény- és talajvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlan termőföld területet nem érint, ugyanakkor biztosítani kell, hogy az épület építése során a környezeti hatások, az eredeti hasznosításban lévő

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

termőföld területek minőségében kárt, talajszennyezést, talajminőség romlást ne okozzon, a talajvédelmi célú gazdálkodás feltételeit ne korlátozzák.

Közegészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- Az épületben az I. ütem elkészültét követően akkreditált (mintavétel és laboratórium) bakteriológiai ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell igazolni a víz ivóvíz minőségét.
- Az ingatlanon a hulladék gyűjtésére szolgáló gyűjtőedényeket olyan módon kell elhelyezni, hogy ahhoz illetéktelen személyek és állatok ne férhessenek hozzá, valamint ahol a gyűjtőedények tisztítási feltételei biztosítottak.

Közlekedésbiztonsági és útügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A tárgyi létesítmény funkciójához szükséges 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 és utak a közforgalom előtt fizikai akadály segítségével (pl. sorompó, kapu, kerítés stb.) nem kerülnek elzárásra, úgy azok kivitelezése a benyújtott tervdokumentáció alapján bejelentéshez kötött építési tevékenységnek minősül. Építető 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 útügyi műszaki előírásoktól való esetleges eltérés és annak természeti adottságokból fakadó indoklását,
- országos közúthoz történő csatlakozás, annak a területén való építés esetén útügyi 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 és utakat legalább portalanított (murvás, kavicsozott) felülettel kell ellátni.
- A tárgyi létesítmény használatbavételi engedélyének útügyi feltétele a kapcsolódó közlekedési létesítmények megléte. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez az érintett közútkezelő útkezelői nyilatkozatát is csatolni kell.
- Be kell tartani a Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (9400 Sopron, Fő tér 1.) XI/4799- 2/2025/VÜZ ügyiratszámú (kelt: 2025. október 9.) helyi önkormányzati közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat.

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés során az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezést haladéktalanul be kell jelenteni – a kárelhárítás azonnali megkezdése mellett – a Kormányhivatalnak.
- A munkagépek, gépjárművek használata során ügyelni kell arra, hogy azokból kenő és/vagy üzemanyag elfolyás, elcsöpögés ne történjen.

Természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.
- A kivitelezésnél törekedni kell arra, hogy a légszennyező anyagok kibocsátása a lehető legkisebb mértékű legyen.
- Tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
- A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében az ingatlan rendszeres tisztán tartásáról gondoskodni kell.
- A Kormányhivatal természetvédelmi szempontból az alábbi javaslatokat teszi:
 - Az építkezés során a szomszédos Natura 2000 különleges természetmegőrzési területeket igénybe venni tilos.
 - A munkálatok során létrejött munkagödrök mihamarabbi betemetésére kell törekedni. A betemetés előtt ellenőrizni kell a munkagödröket és az esetlegesen beléjük került védett állatfajok egyedeit (kételtűek, kisemlősök, stb.) kíméletesen el kell távolítani.
 - Az élővilág, különösen a fészkelő madarak védelme érdekében cserjeirtás, fakitermelés, vegetációs időn kívül, augusztus 31. és február 28. között végezhető.
 - A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszedpókat az idegenhonos invazív növényfajoktól kaszálással mentesen kell tartani.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda GY/ETDR-2/217-9/2025 számú tervtanács elnöki véleményében a Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló épület tervét kikötés nélkül megvalósításra 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 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 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 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, 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 fővállalkozó kivitelezőnek az alapozás elkészültét az elektronikus építési naplóban be kell jelentenie az építésügyi hatóságnak, az elkészítést követő három napon belül. E kötelezettség elmulasztása esetén a Kormányhivatal építésügyi bírságot szab ki a fővállalkozó kivitelező részére, amelynek összege 100.000,- Ft-tól (azaz százezer forinttól) 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet az épület számított építményértékétől függően.”

A döntés indokolásának kivonata:

„Az Építettő 2025. november 4. napján – (...) meghatalmazott képviselő útján – a Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló funkciókat tartalmazó épület két ütemben történő 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.

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. november 4. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. november 5. 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 vizsgálatkor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására, szakkérdés tisztázására 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 Építettő – 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. november 20. 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 Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Sopron Megyei Jogú Város Külterület, Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-Hermes és Balf városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Kmü4 jelű különleges mezőgazdasági, üzemi terület.
- A HÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 30%, előírt legkisebb zöldfelülete: 50%, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 6,0 m.
- A HÉSZ a területre vonatkozóan egyedi övezeti előírást nem tartalmaz.
- A telek tervezett beépítettsége: 3,76%, a tervezett zöldfelülete: 79,12%, a tervezett épület épületmagassága: 3,19 m.

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

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

Az R. 3. számú melléklet 3. sora alapján a Kormányhivatal az **örökségvédelmi szakkérdést** GY/ETDR-1/7171-13/2025 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az ingatlan a Fertő-Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területen helyezkedik el. A tervezett épület anyaghasználatát, léptékét, tömegét, építészeti formálásmódját tekintve a világörökségi terület megjelenését nem zavarja.
- Az épület illeszkedése a világörökségi területhez ugyanakkor funkcionális szempontból nem igazolt. A tervdokumentáció nem tartalmaz tervezési programot, a tervezett épület alaprajza és építészeti megformálása túlmutat egy mezőgazdasági üzem igazgatási-szociális épületének jellegzetes kialakításán, lakóház-alaprajzot formáz. Az ingatlan a Fő utca lakóépületei mögött helyezkedik el, a területen lakóépület építése nem kívánatos.
- A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (továbbiakban: VöTv.) 3. § (1) bekezdése alapján a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéket hordoz, amelyet - a kulturális örökségről, a magyar építészetéről, a természet védelméről, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban - mindenki köteles megővni. A (4) bekezdés a) pontja pedig kimondja, hogy a világörökségi terület használata, bemutatása és fejlesztése a világörökségi címhez méltó módon történhet, így különösen a helyszínek meg kell őriznie eredeti értékeit, egységes látképét, történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenését különösen a – nappali és éjszakai – látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében.
- A területen a funkciók keveredése veszélyezteti a világörökségi kiemelkedő egyetemes érték fennmaradását.
- Az épület alaprajzi kialakításának és funkciójának a világörökségi területhez való illeszkedése tervezési programmal igazolható.
- A Kormányhivatal a szakkérdést a Méptv., a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet, valamint a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény világörökségi területre vonatkozó előírásainak figyelembevételével vizsgálta.

Az R. 3. számú melléklet 4. sora alapján a Kormányhivatal a **növény- és talajvédelmi szakkérdést** GY/37/02243-4/2025 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Kormányhivatal talajvédelmi szakkérdés tekintetében a kérelmet és mellékleteit közigazgatási hatósági eljárási és talajvédelmi szempontból is megvizsgálta és megállapította, hogy:
 - a tárgyi beruházás során termőföld terület nem kerül igénybevétele, ugyanakkor a beruházás hatással lehet termőföld területekre, ezért azok védelme érdekében a rendelkező részben tett talajvédelmi kikötések betartása indokolt,
 - a tárgyi beruházás talajvédelmi érdekeket nem sért.
- A Kormányhivatal talajvédelmi szakkérdés tekintetében a rendelkező részben foglalt kikötések közlése mellett, hozzájárulását adta az építési engedély kiadásához.
- A Kormányhivatal talajvédelmi szakvéleményének kiadásakor a végezni kívánt tevékenység talajvédelmi szempontú feltételeit vizsgálta, kiemelten a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43. § (1) bekezdése alapján.
- A talajvédelmi jogkörben eljáró Kormányhivatal hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (1) bekezdése, a 2. § 19. pontja, az 53. §-a, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 52. §, illetékességét a KR 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Az R. 3. számú melléklet 6. sora alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi szakkérdést** GY-06/NEO/02176-3/2025 számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény 32. § (1) bekezdés a) pontja,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet 4. §-a és 1. számú melléklete,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 74. §-a,
- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. §-a.

Az R. 3. számú melléklet 8. sora alapján a Kormányhivatal a **közlekedésbiztonsági és útügyi szakkérdést** GY/47/00804-2/2025 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A választ a Kormányhivatal a Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (9400 Sopron, Fő tér 1.) XI/4799-2/2025/VÜZ ügyiratszámú (kelt: 2025. október 9.) 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 útügyi 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 12. sora alapján a Kormányhivatal a **vízügyi és vízvédelmi szakkérdést** 30408/6288-1/2025.ált. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az épület vízellátása és csatornázása közművekkel biztosított. A csapadékvíz telken belül elszikkad. A tervdokumentációban rögzítettek megvalósítása esetén a csapadékvizek ártalommentes elvezetése biztosított lesz.
- Az érintett terület ivóvízbázis védőövezetét nem érinti.
- A tervezési terület nem érint nagyvízi medret és parti sávot.
- Az épület építése várhatóan nincsen káros hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz-és jég levonulására.
- A tevékenység a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó követelményeknek megfelel.
- A szakkérdés vizsgálata az alábbi jogszabályok figyelembevételével történt:
 - 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,
 - 123/1997. (VII. 18.) 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 állapítja meg.

Az R. 3. számú melléklet 10., 13.-17. sorai alapján a Kormányhivatal a **természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdést** GY/41/02826-2/2025 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Tárgyi ingatlan mezőgazdasági majorság besorolású övezet területén helyezkedik el. Az Építetű Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló funkciójú épület építését tervezi.
- Az érintett ingatlan belterületen helyezkedik el és nem része természeti területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, sem a Natura 2000 hálózathoz, nem érint barlangot vagy barlang felszíni védőövezetét, sem egyedi tájértéket, így az R. 3. melléklet 13. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.
- A terület része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.
- Tárgyi terület továbbá része a magyarországi bioszféra-rezervátumokról szóló 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet szerinti UNESCO bioszféra-rezervátum, Fertő-tavi Bioszféra Rezervátum átmeneti zónájának.
- A szomszédos ingatlanok részei országosan védett természeti területnek, részei a Natura 2000 hálózathoz és az Országos Ökológiai Hálózat puffertérület övezetének.
- A tevékenység védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja negatívan, a tevékenység természet- és tájvédelmi érdeket nem sért.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: 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 búvóhelyeinek 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.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes a 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 védelme biztosított. A jelen szakvélemény előírásainak betartása mellett az

építési tevékenység, illetve a tárgyi létesítmények üzemeltetése a földtani közeg védelmére vonatkozó követelményeknek várhatóan megfelel.

- A tárgyi létesítmény kivitelezése a környezeti zaj és rezgés védelmi szempontból várhatóan nem okoz jelentős környezeti hatásokat. A létesítmény üzemelése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással nem jár.
- Jelen szakvélemény rendelkező részének 1. pontja a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 22. § (3) bekezdésén, 2. pontja a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. §-án alapul.

Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.

A Méptv. 62. § (2) bekezdés a) pontja alapján a területi építészeti tervtanács véleményezi a világörökségi területen az új épület építéséhez vagy a meglévő épület bővítéséhez, valamint a meglévő építmény közterületről látható homlokzata legalább 20 százalékának felújításához vagy átalakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációját.

A Kormányhivatal a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban megállapította, hogy az a Méptv 61. § (2) bekezdés a) pontja szerinti esetre irányul és azt a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda GY/ETDR-2/217-9/2025 számú tervtanács elnöki véleményében feltétel nélküli megvalósításra ajánlotta.

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 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 a 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 fentiekén 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 az Építtető részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Sopron 10709 helyrajzi számú ingatlanon igazgatási, szociális és géptároló funkciókat tartalmazó épület, a terveken jelölt két építési ütemben történő 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 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 költségeket 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 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.
- 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 fővállalkozó kivitelező alapozás elkészültének bejelentési kötelezettségéről és elmaradásának jogkövetkezményéről szóló tájékoztatás a R. 52. §-án és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. melléklet 21. 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 az R2. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: 2025. december 10.

Közzététel ideje: 2025. december 10. - 2025. december 25.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Süle Tímea
építésügyi hatósági szakügyintéző