



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/698-15/2026

Ügyintéző: Süle Tímea

Telefonszám: (99) 795-046

Hivatkozási szám: GY/ETDR-1/698-14/2026

ÉTDR azonosító: 202600004029

ÉTDR iratazonosító: IR-000084509/2026

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 Harka 010/19 helyrajzi számú ingatlanon állattartó gazdasági épület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban a GY/ETDR-1/698-14/2026 iktatószámú 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 továbbiakban: *Építető*) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Harka 010/19 helyrajzi számú ingatlanon 175,75 m² hasznos alapterületű állattartó gazdasági épület építésére 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 talajvédelmi hatóság 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, Kís János u. 4.
Telefon: +36 (99) 795-042

E-mail: epites.sopron@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 128709182 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- Az épület használatbavételi eljárásának megkezdéséig akkreditált (mintavétel és laboratórium) bakteriológiai és kémiai ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell igazolni a víz ivóvíz minőségét.
- Az ivóvíz kezelésére csak engedéllyel rendelkező vízkezelő berendezés építhető be a vízellátási rendszerben.
- A szennyvíz közegészségügyi szempontból megfelelő elhelyezésének lehetőségéről gondoskodni szükséges a használatbavételi eljárás megkezdése előtt.
- Az ingatlanon a hulladék gyűjtésére szolgáló gyűjtőedényeket olyan módon kell elhelyezni, hogy ahhoz illetéktelen személyek és állatok ne férhessenek hozzá, valamint a gyűjtőedények tisztítási feltételeit biztosítani kell.

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 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 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 legalább portalánított (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.

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A munkagépek, gépjárművek használata során ügyelni kell arra, hogy azokból kenő és/vagy üzemanyag elfolyás, elcsöpögés ne történjen.
- A kivitelezés során tilos a felszíni és a felszín alatti vizek minőségének veszélyeztetése.

Természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- Az épület, a korábbi területfoglaláshoz illeszkedően, kizárólag az ingatlan Észak-keleti végében helyezhető el.
- Az állandó gyepterület eddig érintetlen részét beépíteni, a kivitelezési munkálatok során bármely célból igénybe venni nem lehet.

- Fakitermelés, cserjeirtás vagy a növényzet metszése, gallyazása az élővilág, különösen a fészkelő madarak védelme érdekében vegetációs időn kívül, szeptember 01. – március 01. között végezhető.
- 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.: kétéltűek, kisemlősök stb.) kíméletesen és sértetlenül ki kell emelni és biztonságos helyen (lehetőség szerint árnyékos zöldterületen) szabadon kell engedni.
- A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszdepókat az idegenhonos invazív növényfajoktól kaszálással mentesen kell tartani.
- Az idegenhonos inváziós növényfajok megtelepedésének megelőzése érdekében, a kivitelezés időtartama alatt, majd azt követően a földmunkával érintett, bolygatott területeket három évig legalább évi kétszeri kaszálással gyommentesen kell tartani.
- A csapadékvíz elvezetésekor olyan műszaki megoldásokat kell alkalmazni, melyek kizárják, hogy kistestű élőlények (pl.: kétéltűek, kisemlősök, stb.) belekerüljenek az elvezető rendszerbe.
- Növénytelepítés során tájra jellemző őshonos növények alkalmazhatók. Idegenhonos inváziós növényfaj telepítése tilos.
- Az épületeknél kerülni kell a rikító, nem természetazonos és tájra nem jellemző színeket, formákat, előtérbe kell helyezni a természetes színek és stílusok használatát.
- 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 építtetőnek gondoskodni kell.
- A földtani közeg védelmét biztosítani kell.

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

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.

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

Egyéb 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 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 (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 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.

- 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 Építtető 2026. január 19. napján, a Harka 010/19 helyrajzi számú ingatlanon 175,75 m² hasznos alapterületű állattartó gazdasági épület 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 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 2026. január 19. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2026. január 20. 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 és hiánypótlási felhívás kibocsátására van szükség, ezért az eljárás megindítását követő nyolc napon belül érdemi döntés nem hozható, így a Kormányhivatal a kérelmet teljes eljárásban bírálta el.

A Kormányhivatal az eljárás megindítását követő öt napon belül tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket az eljárás megindulásáról és arról, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építtető – 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 2026. februárt 5. 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 a 2024. június 22. napjától hatályos Harka Község Önkormányzata Képviselő-testületének Harka Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2024. (V. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Má jelű általános mezőgazdasági övezet.*
- A HÉSZ „Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata” elnevezésű 2. számú melléklete a telek megengedett legnagyobb beépítettségét, legkisebb zöldfelületi arányát, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagasságát, a beépítés módját, a kialakítható telek szélességét és mélységét nem szabályozza.*
- A HÉSZ 3. számú mellékletében lévő táblázat 1.29. pontja alapján az Má jelű övezetben állattartási és állattenyésztési rendeltetésű épület - feltétel külön megjelölése nélkül - elhelyezhető.*

- A HÉSZ a területre vonatkozóan egyedi övezeti előírást a birtokközpont kialakításának esetére tartalmaz az alábbiak szerint:
- A HÉSZ 21. § (1) bekezdés b) pontja szerint a mezőgazdasági terület besorolása sajátos használat szerint általános mezőgazdasági terület, gazdálkodási terület Má.
- A HÉSZ 21. § (3) bekezdése szerint az általános mezőgazdasági terület gazdálkodási övezet-Má jelű övezet, mely bekezdés a) – d) pontjai szerint:
 - „a) Az övezetben 30 hektárhoz tartozó minimum 10 000 m² -t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten birtokközpont hozható létre.
 - b) A birtokközponton összesen legfeljebb max. 200 m² alapterülettel rendelkező önálló rendeltetési egységű épületek építhetők; és ezen felül egy maximum egy db 150 m² lakóegységet magába foglaló lakóingatlan építhető.
 - c) Az épületeket a telekhatároktól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.
 - d) Az övezetben kerítés építése tilos, kivéve birtokközpont területén az épület körül 6000 m² körülkerítés erejéig.”

Fentiek alapján megállapítható, hogy a HÉSZ 21. §-a megfogalmazása révén csupán lehetőséget ad a birtoktest és birtokközpont kialakítására, és annak kialakítása esetén szabályozza a beépíthetőséget, így a már meglévő egyedi telkek beépíthetőségét nem szabályozza.

A Méptv. 83. § (1)-(3) bekezdései alapján ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.

Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

- a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,
- b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 50. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt

és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképi és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképi értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

A kérelemhez csatolt illeszkedésvizsgálat az alábbiakat tartalmazza:

„Projekt: gazdasági épület (állattartó épület) létesítése, új építés

Helyszín: 010/19 hrsz, rét, Harka külterület

Övezeti besorolás: Má –általános mezőgazdasági övezet

Cél és jogalap

Az illeszkedésvizsgálat célja annak igazolása, hogy a Harkán tervezett állattartó épület építészeti megjelenése, tömege, anyaghasználata és telepítése összhangban van Harka község településképi követelményeivel és a környező beépítési karakterrel, harmonikus és fenntarthatóan illeszkedik a tájba, illetve annak szűkebb és tágabb környezetébe. A vizsgálat kiemelt figyelmet fordít a meglévő tájhasználati mintákra, a környezetvédelmi szempontokra, az épület településképi beilleszkedésére, valamint a vizuális hatásterület elemzésére.

Vonatkozó előírások és hivatkozások:

- Harka Településképi Arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK)
- Harka Község Önkormányzata Képviselő-testületének Harka Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2024. (V. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)
- Harka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018 (I.16.) rendelete A településképi védelméről
- 2023. évi C. törvény - a magyar építészetéről (a továbbiakban: Méptv.)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA)
- MSZ 20378:2018 Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei

Vizsgálat

1. Tervezési program és kapacitás

- Rendeltetés: állattartó épület
- Kapacitás: 8 ló és 5-10 birka
- Kiegészítő funkciók: mosdó, tároló (szerszám-és nyergeshelyiség), személyzeti mosdó, wc, takarmánytároló, trágyatároló (külső létesítmény).

2. Telepítési környezet és karakter

2.1. Tágabb környezet

- Településrész: külterület, mezőgazdasági terület,
- Környező beépítési mód: szórt mezőgazdasági, gazdasági épületekkel
- Épületmagasságok a környezetben: földszint + tetőtér beépítéses épületek (kb: 2,60 méter-4,30 méter között)
- Zöldfelületi és tájkarakter jellemzők: nyílt mezőgazdasági területek, erdősávok, mezsgyék

2.2. Szűkebb környezet

- A szomszédos ingatlanok nem beépítettek, a tömbön belül 2 db, vélhetően gazdasági épület található, szabadonálló beépítéssel
- Telekméret: a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri
- Távolságok a telekhatártól: Oldalkert 10,0 méter, előkert 13,20 méter, tömbben meglévő épületektől kb: 400, illetve 600 méter
- Védendő elemek: nincs, TAK szerint tájképvédelmi szempontból nem kiemelten kezelendő terület, nem Natura 2000, településképi szempontból nem meghatározó terület

3. Beépítési paraméterek és megfelelés

A HÉSZ 21. § (3) bekezdése az alábbi előírásokat tartalmazza, de a Tulajdonos nem kíván birtokközpontot létrehozni.

„(3) Általános mezőgazdasági terület gazdálkodási övezet - Má jelű övezet

a) Az övezetben 30 hektárhoz tartozó minimum 10 000 m²-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten birtokközpont hozható létre.

b) A birtokközponton összesen legfeljebb max. 200 m² alapterülettel rendelkező önálló rendeltetési egységű épületek építhetők; és ezen felül egy maximum egy db 150 m² lakóegységet magába foglaló lakóingatlan építhető.

c) Az épületeket a telekhatároktól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.

d) Az övezetben kerítés építése tilos, kivéve birtokközpont területén az épület körül 6000 m² körülkerítés erejéig.”

A TÉKA 34. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

„(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

...

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken –a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával –a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) hitéleti,
- e) nevelési, alapközü oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.”

1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb beépítettség: 6%, egyéb előírást a TÉKA sem tartalmaz.

4. Építészeti koncepció és megjelenés

4.1. Tömegformálás

- Hosszanti nyeregtetős, a gerinc északkelet-délnyugati irányú
- Tagolás: egy szekció, egyenletes nyílászáró ritmus, ereszmagasság: 2,95 méter.

4.2. Anyag-és színhasználat

- Homlokzat: nemes vakolat dörzsölt, fehér színű
- Tetőfedés: cserép, piros színű
- Nyílászárók: fa –barna színű
- Lábazat és ütközőfelületek: téglaburkolat

4.3. Kerítés és kültéri elemek

- Telekhatári kerítés: nincs
- Karámok, kifutók később kerülnek kialakításra
- Kültéri világítás: fényszennyezés csökkentése érdekében csak a bejárat felett mozgásérzékelős energiatakarékos led lámpatestekkel

5. Környezetvédelmi és üzemeltetési szempontok

- Szag-és porszennyezés kezelése: természetes szellőzés, hagyományos takarmánykezelés, padozat téglá
- Trágyakezelés: zárt, burkolt trágyatároló, csurgalékvíz-gyűjtés, elszállítás ütemezéssel
- Zajterhelés: nincs, gépi berendezések nem tervezettek
- Csapadékvíz-kezelés: zárt csapadékvíz gyűjtő, az összegyűjtött csapadékvíz felhasználásra kerül, locsolásra
- Zöldfelületi rendezés: honos fajok telepítése, meglévő védősáv fenntartása

6. Közlekedés és parkolás

- Megközelítés: települési mellékúton (földúton)
- Szállítási útvonalak és fordulókörök, igény szerint minimális zöldterület felhasználásával, csak murvás felülettel
- Parkolóhelyek: mezőgazdasági rendeltetésű épület esetén a TÉKA nem tartalmaz előírást, de a személyzet számára 2 db parkolót biztosítunk
- Gyalogos és állatmozgatási útvonalak nem kerülnek elkülönítésre, külsős forgalom nem tervezett, csak a tulajdonos és az állatgondozó közlekedése tervezett

7. Közművek és tűzvédelem

- Ivóvíz és itatás: engedélyezett fűt kút áll rendelkezésre
- Szennyvíz: zárt szennyvíztárolóban

- Villamos energia: 3x32 A tervezett
- Tűzvédelmi osztályba sorolás, tűztávolságok: NAK - nagyon alacsony kockázatú

8. Állatjóléti és épületgépészeti szempontok

- Bokszméreték, állás-és közlekedőszélességek:
- Természetes szellőzés: ablakok
- Természetes megvilágítás: ablakok és tetősík ablakok
- Hőtechnika: nem fűtött

Méptv: 6. § (4)

„A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez, az építési vagy egyéb tevékenység során figyelemmel kell lenni a telektömbön belüli kialakult állapotra. Az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosságra, hanem az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására törekvés.”

Illeszkedés a szűkebb környezetbe

A tervezett épület közvetlen környezete egy mezőgazdasági terület, ahol már áll két hasonló funkciójú gazdasági épület, szabadon álló beépítéssel. Az új létesítmény tervezése során cél volt, hogy méretében, formájában és anyaghasználatában is a meglévő épületekhez igazodjon, így vizuálisan egységes képet alkotva. Az épület elhelyezése a telken belül figyelembe veszi a meglévő épületek tájolását, de azok távolsága miatt (400 méter, illetve 600 méter) minimalizáltak a látványt befolyásoló hatások.

A vizuális hatásterület meghatározása

A vizuális hatásterület elemzése kulcsfontosságú annak megállapításához, hogy honnan, milyen távolságból és milyen mértékben lesz látható a tervezett építmény.

A vizsgálat során a következő tényezőket kell figyelembe venni:

- **Topográfia:** A terület domborzati viszonyai befolyásolják, hogy az épület takarásban marad-e vagy kitűnik a tájból. A dombok, völgyek és más terepformák természetes takarást biztosíthatnak.
- **Növényzet:** A meglévő növényzet, mint például a fás szárú növények, erdősávok és sövények jelentős mértékben csökkenthetik az épület vizuális hatását.
- **Megközelítési útvonalak:** Fontos felmérni, hogy az épület a legforgalmasabb utakról vagy turisztikai látványosságokról látható-e, és ha igen, milyen távolságból és milyen szögből.

Az épület elhelyezése és magassága úgy lett megválasztva, hogy az a meglévő terepviszonyokat és növényzetet kihasználva a lehető legkevésbé legyen feltűnő a tájban. A látványtervek és perspektívák igazolják, hogy az épület arányosan és harmonikusan illeszkedik majd a környezetébe, nem zavarva a tájképet.

Illeszkedés a tágabb környezetbe és a tájkarakterbe

A tágabb környezet szintén mezőgazdasági jellegű, amelyet nagyrészt megművelt területek, kisebb erdősávok és szórványosan elhelyezkedő gazdasági épületek jellemeznek. A tervezett épület a hagyományos tájhasználatához és a vidéki tájkarakterhez illeszkedve, nem alkot idegen elemet a tájban. A beépítettségi arány kiemelten alacsony, mindössze **0,018%**, ami azt jelenti, hogy a telek túlnyomó része (több mint **99%**) zöldterület, biztosítva a nyílt táj arculatának megőrzését.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés teljesül, mert

- a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke mind a telektömb, mind a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb és a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb, azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek, és a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb, azt nem haladja meg.
- b) a telek beépítési módja a telektömb és a szomszédos telkek jellemző –egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek és a szomszédos telkek jellemző –egyszerű többségi –rendeltetésével.

Fenntarthatósági és környezetvédelmi szempontok

A projekt **fenntarthatósági és környezetvédelmi** szempontból is előremutató. Az alacsony beépítettség hozzájárul a természeti élőhelyek megőrzéséhez és a helyi biodiverzitás támogatásához. A zöldterületek megőrzése csökkenti a talajromlás kockázatát, és elősegíti a csapadékvíz helyben tartását. A tervezés során felhasznált anyagok megválasztásánál prioritást élveztek a hosszú élettartamú, helyi forrásból származó és környezetbarát megoldások. Az épület üzemeltetése során a környezeti terhelés minimalizálása érdekében hatékony energia-és vízgazdálkodási rendszerek kerülnek kiépítésre.

Összegzés

A tervezett állattartó épület harmonikusan illeszkedik a szűkebb és tágabb környezetéhez egyaránt, figyelembe véve a meglévő gazdasági épületek karakterét és a tájhasználat hagyományait. A vizuális hatásterület gondos elemzése igazolja, hogy az építmény a tájképi szempontból érzékeny területeken nem okoz látványromlást. A kiemelkedően alacsony beépítettségi arány és a fenntarthatósági szempontok érvényesítése a környezet megóvása mellett biztosítja a hosszú távú, értékképző beruházást. Ezáltal a projekt nemcsak funkcionális szempontból, hanem a tájba való beilleszkedés és a környezettudatosság szempontjából is megfelel az elvárásoknak.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (1) bekezdés c) pontja alapján a TÉKA (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsai és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor az OTÉK 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél – ide nem értve a d) pontban foglalt esetet –, a településtervet az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen kell alkalmazni.

A TÉKA 136. § (2) bekezdés a) pontja szerint azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában **2025. június 30-át követően indul a hatósági eljárás** az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a **36. §-t**, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI.

Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és **36. §-sal összefüggésben** az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit **a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

A TÉKA 36. § (6) bekezdés c) pontja és (7) bekezdés a) pontja alapján mezőgazdasági területeken az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – az állattartást, az állattenyésztést szolgáló épületek elhelyezhetők.

Az OTÉK 29. § (3) bekezdés 3. pontja szerint a mezőgazdasági területen az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

Az OTÉK 35. § (2) bekezdés c) pontja alapján az előkert legkisebb mérete 5,0m, a (3) bekezdés c) pontja alapján az oldalkert legkisebb mérete a (4) bekezdés alapján az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértékének fele, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

Az OTÉK 2. számú melléklet 2. táblázat 13. sora alapján a mezőgazdasági területen a megengedett legnagyobb beépítettség 6%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság lakóépület esetében 7,5m, egyéb esetben nem szabályozza, valamint a minimális zöldterületi fedettséget szintén nem szabályozza.

Az illeszkedésvizsgálatban hivatkozott Harka 010/27, 010/25 és 016/18 helyrajzi számú ingatlanok - a Kormányhivatal rendelkezésére álló adatok alapján - beépítési módja: szabadonálló, beépítettségük: 1,82% - 2,55%, zöldterületi fedettségük: 96,45% - 98,36%, épületmagasságuk: 3,15 m – 4,5 m, legmagasabb pontjuk/gerincmagasságuk: 4,96 m 6,77 m közötti.

A kérelemmel érintett telek területe: 10995 m², beépítési módja: szabadonálló, beépítettsége: 1,82%, zöldterületi fedettsége: 97,2%, a kérelmezett épület magassága: 4,01 m, gerincmagassága: 6,11m.

A Kormányhivatal a fentiek alapján megállapította, hogy a tervezett építési tevékenység nem ellentétes a HÉSZ, a TÉKA és az OTÉK előírásaival.

A Kormányhivatal megállapította, hogy érvényesül az illeszkedés követelménye.

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/37/00136-4/2026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Kormányhivatal a 13.750/4/2025. iktatószámú iratában engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását.

- A Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság a rendelkező részben foglalt kikötések közlése mellett, növény- és talajvédelmi szempontból hozzájárulását adta az építési engedély kiadásához.
- A Kormányhivatal növény- és talajvédelmi szakági véleményének kiadásakor a végezni kívánt tevékenység talajvédelmi szempontú feltételeit vizsgálta, kiemelten:
 - A termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 2. § (19) bekezdése, 41. §-a, 43. §-a, 44.§ (4) bekezdése, 50.§ (1) bekezdése alapján.
 - A Kormányhivatal növény- és talajvédelmi hatásköre Tftv. 32. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 52. §, illetékességét a 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Az R. 3. számú melléklet 5. sora alapján a Kormányhivatal az **élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi szakkérdést** GY-06/07/63-6/2026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az építési engedélyezési tervdokumentációt áttanulmányozva a Kormányhivatal megállapította, hogy az 202600004029 ügyiratszámú megkeresés mellékleteként az építési engedélyezési eljárásban benyújtott tervdokumentációk alapján elvégzett kivitelezés megfelel az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 8. § (1) bekezdésében, valamint a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. számú mellékleteként kiadott Állategészségügyi Szabályzat 2. számú függelék 1.2. pontjában előírtaknak.

Az R. 3. számú melléklet 6. sora alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi szakkérdést** GY-06/NEO/00124-3/2026. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. tv. 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 utügyi szakkérdést** GY/47/00124-2/82026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.) 42/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához [...].
- Harka Község Önkormányzata (9422 Harka, Nyéki u. 34.), mint az építési engedélyezéssel érintett ingatlan földrészletével határos Harka, külterület 011, 013 és 014 hrsz.-ú utak tulajdonosa és kezelője (a továbbiakban: Útkezelő) a Har/3844-2/2025 számú (kelt: 2025. november 11.) nyilatkozatában nem járult hozzá a tárgyi létesítmény építésének engedélyezéséhez.

- A Kkt. 42/A. § (2) bekezdése alapján, ha a közút kezelője a feltételek teljesítéséhez is köthető hozzájárulását megtagadja, vagy a kérelmező az előírt feltételeket sérelmesnek tartja, a kérelmező a közlekedési hatósághoz fordulhat, amely a tevékenységet engedélyezheti és feltételekhez kötheti vagy a közút kezelője által előírt feltételeket módosíthatja.
- A fentiek alapján az Építető nevében és megbízásából meghatalmazottként eljáró (...) tervező (...) közlekedéshatósági eljárás lefolytatását kezdeményezte a Kormányhivatalnál, melyben a nemleges útkezelői nyilatkozat felülvizsgálatát kérte. A Kormányhivatal a GY/47/00091-1/2026. iktatószámú (kelt: 2026. január 16.) határozatában az Útkezelő Har/3844-2/2025 számú (kelt: 2025. november 11.) nemleges útkezelői nyilatkozatát felülbírálta és azt az említett határozatban foglaltak alapján megadottnak tekinti.
- A szakkérdés vizsgálata során az alábbi jogszabályok előírásai kerültek figyelembevételre:
 - a Kkt. 12., 29., 33., 34., 39. és 42/A. §-ai,
 - az úti ügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 6. és 7. §-ai,
 - az utak építésnek, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 3., 4/A. és 10-26. §-ai,
 - a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 17. § e) pontja,
 - az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 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** GY/64/01185-2/2026 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A tárgyi ingatlanon állattartó gazdasági épület építését tervezik.
- Az ingatlan közműves vízellátása fűt kútból kerül biztosításra. A kút vízjogi engedéllyel rendelkezik és a 35800/2922-12/2023. ált. számon van nyilvántartva.
- A keletkező szociális szennyvizet 5 m³-es tározóba vezetik, a tározóból szakképpel kell a szennyvíz tisztító telephelyre szállítani. Az állatok szabad tartásban lesznek és trágyatároló nem fog épülni.
- A csapadékvíz a telken kialakított szikkasztóba kerül elszívárogatásra.
- A Msz.: 01019 tervdokumentációban rögzítettek megvalósítása esetén a csapadékvizek ártalommentes elvezetése biztosított lesz.
- 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 rendelkező részben foglaltak betartása esetén.
- A Kormányhivatal az alábbiakra hívja figyelmét:
 - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vízbázisvédelmi rendelet) 5. melléklete tartalmazza.
 - A fűt kutak létesítése, üzemeltetése vízjogi engedélyhez kötött tevékenység, amennyiben az adott vízigény, a tervezett talpmélység és egyéb műszaki paraméterek ezt megkövetelik.

A vonatkozó jogszabályoknak megfelelő műszaki tervdokumentáció elkészítését a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben (a továbbiakban: BM rendelet) foglalt előírások szerint.

- A megvalósulást követően a kutak rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében, azok vízjogi helyzetét rendezni szüksége a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet és a BM rendelet előírásai szerint összeállított dokumentáció csatolásával terv- és adatszolgáltatás benyújtása szükséges.
- A megépült vízellátási rendszer folyamatos karbantartását, állagmegóvását a rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében a kiadandó vízjogi üzemeltetési engedély véglegessé válásáig is el kell végezni, amennyiben ilyenről nem rendelkezik, megkérni szíveskedjen.
- A feltételek az alábbi jogszabályok alapján kerültek előírásra:
 - a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § és 19. § (1) bekezdése,
 - a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 11. § (2) bekezdése,
 - a nagyvízi meder, a 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 továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet),
 - a vízbázisvédelmi rendelet 5. számú melléklete,
 - a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. §,
 - a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a talaj és vizek védelme) (a továbbiakban: (Kvt.)).
- A szakkérdés vizsgálata az alábbi jogszabályok figyelembevételével történt:
 - a vízbázisvédelmi 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.
 - a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet.

Az R. 3. számú melléklet 10., 13-17. sorai alapján a Kormányhivatal a **természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdést** GY/41/00343-3/2026. számon az alábbiak/alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- Jelen eljárás tárgya a Harka 010/19 hrsz.-ú ingatlanra tervezett állattartó gazdasági épület megépítésének engedélyezése. Az épületben 8 db azonos alapterületű box, egy istálló, egy mosdó, egy tároló és egy mosdó helyiség kialakítása tervezett. A bruttó beépített terület 200 m² lenne. Az épület előtt két parkoló kialakítása tervezett.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.
- Tárgyi létesítmények megépítése során a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az Lvr. 2. § 8. pontja szerint a rendelet alkalmazásában diffúz forrás olyan levegőterhelést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül légszennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely légszennyezőanyag kibocsátással jár. A 4. § szerint tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése

miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. A 26. § (1) bekezdése szerint diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.

- A létesítmény megvalósítása során a kivitelezési munkák időszakos zajterhelést okoznak. A kivitelezésre vonatkozó zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. melléklete tartalmazza. Az építmények építése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint jegyzői hatáskör.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) 10. § (1) alapján a földtani közeg védelmét biztosítani kell.
- A létesítmény nem hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így az R. 3. melléklet 10. pontja szerinti szakkérdés vizsgálatának feltételei nem állnak fenn.
- Az érintett Harka 010/19 hrsz.-ú ingatlan nem része természeti területnek, nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint helyi jelentőségű védett természeti területet, nem érint barlang védőövezetét, nem érint közvetlenül barlangot és nem érint közvetlenül egyedi táj értéket sem.
- Az érintett terület a MEPAR Portál tematikus fedvénye szerint állandó gyepterületnek minősül.
- A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy az éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás igénybevételenek szabályairól, valamint a szántóterület, az állandó gyepterület és az állandó kultúrával fedett földterület növénytermesztésre vagy legeltetésre alkalmas állapotban tartásának feltételeiről szóló 10/2015. (III. 13.) FM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) önálló alcím alatt, a 12. §-ban rendelkezik az állandó gyepterület visszaállításról az állandó gyepterület országos arányának csökkenése esetére vonatkozó előírásokról.
- Az állandó gyepterület megőrzése érdekében az épület, a korábbi területfoglaláshoz illeszkedően, kizárólag az ingatlan Észak-keleti végében helyezhető el. Az állandó gyepterület eddig érintetlen részét beépíteni, a kivitelezési munkálatok során bármely célból igénybe venni nem lehet.
- Az építéssel érintett ingatlanokon előfordulhatnak védett természeti értékek. A védett állatfajok a munkagödrökbe kerülve elpusztulhatnak, ha nem gondosan járnak el a betemetésük során. Amennyiben a csapadékvíz zárt rendszerben történő elvezetésekor nincs kizárva a védett, kistestű élőlények potenciális bejutása, a rendszer a pusztulásukat okozhatja, ezért műszakilag ki kell zárni a bejutás lehetőségét.
- A tevékenységgel érintett területen található érintett növényállomány természetvédelmi oltalom alatt álló állatfajok potenciális lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelye, emiatt a növényzettel kapcsolatos munkálatokat a madarak fő költési- és fiókanevelési időszakán kívül, szeptember 01. – március 01. között kell elvégezni.
- Az idegenhonos inváziós fajok bolygatott területen könnyen felszaporodhatnak, ezért talajmunkáknál biztosítani kell terjedésüknek megakadályozását, melyet a kivitelezést követően is érvényesíteni kell. Az Európai Parlament és a Tanács 1143/2014/EU rendelete az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről megköveteli a tagállamoktól, hogy az idegenhonos inváziós fajok szándékos betelepítése és nem szándékos behurcolása, valamint a terjedése által a biológiai sokféleségre gyakorolt káros hatás megelőzése, minimálisra csökkentése, illetve mérséklése

érdekében tegyék meg a szükséges intézkedéseket. Az inváziós fajok jellemzője, hogy gyors szaporodású, nagy térhódító képességgel rendelkező fajok, melyeknek nincsenek, vagy elégtelen hazai fogyasztó szervezeteik vannak, így visszaszorításuk idő-, munka- és költségigényes.

- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) az 5. § (2) bekezdés szerint a természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.
- A Tvt. 7. § (2) 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. 9. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek igénybevételével és terhelésével járó gazdasági, gazdálkodási és kereskedelmi tevékenységet a természeti értékek és rendszerek működőképességét és a biológiai sokféleséget fenntartva kell végezni.
- A Tvt. 17. § (1) bekezdés 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 bújóhelyeinek 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.

A fent rögzített előírások figyelembevételével a tárgyi tevékenység védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja, védendő tájképi elemet nem érint, a tevékenység természet- és tájvédelmi érdeket nem sért.

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 építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa,
 - 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 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 Kvt. 98. § (1) bekezdése alapján a környezetvédelmi érdekek képviseletére létrehozott politikai pártnak és érdekképviseletnek 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 Harka 010/19 helyrajzi számú ingatlanon 175,75 m² hasznos alapterületű állattartó gazdasági épület 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 Kvt. 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.

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 alapoza elkészültének bejelentési kötelezettségéről és elmaradásának jogkövetkezményéről szóló tájékoztatás az 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 az R2. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: 2026. február 24.

Közzététel ideje: 2026. február 24. - 2026. március 11.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Süle Tímea

építésügyi hatósági szakügyintéző