



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/1348-4/2026

Ügyintéző: Süle Tímea

Telefonszám: (99) 795-046

Hivatkozási szám: GY/ETDR-1/1348-3/2026

ÉTDR azonosító: 202600011482

ÉTDR iratazonosító: IR-000084071/2026

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 Sopron 01559/91 és Sopron 01559/151 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a GY/ETDR-1/1348-3/2026 iktatószámú döntésről készült közleményt.

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

Az döntés rendelkező része:

„A Kormányhivatal hivatalból indult építésügyi hatósági kötelezési eljárásban (....) ((...)) a továbbiakban: Kötelezett) Kötelezettet

kötelezi

a Sopron 01559/91 és 01559/151 helyrajzi számú ingatlanokon szabálytalan építési tevékenységgel megépített fóliasátor tartószerkezetének – e döntés kézhezvételétől számított 90 napon belüli – maradéktalan elbontására.

A Kormányhivatal intézkedik jelen kötelezés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Az ügyben eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson

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

(<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, azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A Kormányhivatal tájékoztatja a Kötelezettet, hogy **a teljesítési határidőt** – a Kötelezett határidő lejártá előtt benyújtott kérelmére – **indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbítja.**

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- A teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő öt napon belül a végrehajtás elrendelésére kerül sor. A végrehajtást az állami adó- és vámhatóság fogatosítja.
- A kötelezettség kikényszerítése érdekében az állami adó- és vámhatóság eljárási bírságot szabhat ki, melynek összege természetes személy esetén 200.000,- Ft-ig (azaz kétszázezer forintig) terjedhet. Ismételt jogsértés esetén a kiszabható eljárási bírság összege 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet.”

A döntés indokolási része:

„A Kormányhivatal 2026. február 5. napján hivatalból építésügyi hatósági ellenőrzés keretében helyszíni szemlét tartott a Sopron 01559/91 és 01559/151 helyrajzi számú ingatlanokon mely során megállapította, hogy:

- az érintett ingatlanokon egy darab – 16,0 m * 4,0 m befoglaló méretű, 64 m² alapterületű, legmagasabb pontján 2,1 m magasságú – fóliasátor tartóváza került felépítésre, mely alatt átlagosan 1,1 méter mély gödröt ástak ki.
- A fóliasátor tartórúdjai egy-egy darab pincefalazó blokkba kerültek bebetonozásra, egyéb alapozás nem készült.
- A fóliasátor lefedése nem történt meg.
- A tartóváz – a tulajdonos és építtető (...) – elmondása szerint a Sopron 01559/91 és Sopron 01559/151 helyrajzi számú ingatlanokon áll.
- A telkek pontos határvonalai – a két ingatlan közötti közös oldalonaltól eltekintve, mivel az nem sokkal korábban a tulajdonos elmondása szerint földmérő által kitűzésre került – nem ismertek, a méretek a meglévő kerítéstől kerültek lemérésre.
- A fóliasátor tartószerkezetének nagy része a 01559/151 helyrajzi számú ingatlanon került felépítésre.
- A fóliasátor tartóváza a 01559/151 helyrajzi számú ingatlan oldalhatárától 2,2-2,5 m távolságra, míg a kerítéstől 8,0 m távolságra található a telkek észak-keleti részében.
- A fóliasátor tartószerkezetének elhelyezkedéséről helyszínen rajzos vázlat készült.
- A jelen lévő (...) helyszínen tett nyilatkozata szerint az építési ideje 2025. év ősze, az építtető (...), az épület funkciója dísznövény termelést szolgáló fóliasátor.

A helyszíni szemlén beszerzett adatok alapján a Kormányhivatal a 2026. február 12. napján tett hivatalos feljegyzésében az alábbiakat állapította meg:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 42. pontja alapján az épület olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából.
- Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 17. § a) pontja alapján az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése.
- Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Sopron Megyei Jogú Város Külsőterület, 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) 2. számú melléklete szerint az érintett ingatlanok Máb2 jelű, borvidéki mezőgazdasági terület besorolásúak.

A HÉSZ 43. § (1) bekezdése alapján a borvidéki mezőgazdasági terület övezetében a szőlőgazdálkodáshoz, borászathoz kapcsolódó épületek és azok kiegészítő épületei és építményei helyezhetők el.

- A HÉSZ 43. § (7) - (8) bekezdése szerint az Máb2 övezet építési előírásai:
 - a) A 10 000,0 m² területnagyságot el nem érő telek megosztása nem lehetséges, a 10 000,0 m²-t meghaladó telek megosztással kialakítható legkisebb mérete 4.000,0 m², legkisebb szélessége 40,0 m lehet.
 - b) Az övezetben csak az 1 500,0 m²-t meghaladó teleknagyságú és a 12,0 m-nél szélesebb telekszélességű telek építhető be.
 - c) Az 1 500,0 m²-t el nem érő, illetve a 12,0 m-nél keskenyebb telekszélességű telkeken építmény nem helyezhető el.
 - d) Máb2 övezetben lakó rendeltetési egység, vagy a főrendeltetésű épületben lakás, lakó funkció nem helyezhető el.
 - e) Máb2 övezet építési, telekalakítási paraméterei:
 - ea) beépítési mód: szabadon álló
 - eb) beépítési százalék: 3%, de legfeljebb 1 db, bruttó 30,0 m² alapterületű épület
 - ec) épületmagasság : 3,0 m
 - ed) legkisebb teleknagyság: 4 000,0 m²
 - ee) legkisebb telekszélesség: 12,0 m
 - f) Máb2 övezetben terepszint alatti építmény - pince - a telek nagyságának legfeljebb 3%-os mértékében helyezhető el a g) pontban meghatározott építési hely határain belül.
 - g)
- (8) Máb övezetben az építési hely határa: SZT-1 terv szerint, vagy
 - a) előkert: 5,0 m,
 - b) oldalkert: 4,0 m,
 - c) hátsókert: 6,0m.

- A Kormányhivatal a hatósági ellenőrzés során keletkezett jegyzőkönyvben foglaltak és a rendelkezésre álló adatok alapján a két ingatlanon felépített fóliasátor esetében a hatósági ellenőrzést 2026. február 12. napján lezárja és hatósági eljárást indít.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.) 104. § (1) bekezdés a) pontja alapján a hatóság az illetékességi területén hivatalból megindítja az eljárást, ha az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására.

A Kormányhivatal a feltárt jogsértésekre tekintettel 2026. február 12. napján hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított a tárgyi ingatlanon szabálytalan építési tevékenységekkel kapcsolatban.

Az Ákr. 104. § (3) bekezdése szerint a hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, ezért az ügyintézési határidő 2026. február 12. napján indult.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 175. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket, ellenőrzi az építmények műszaki állapotát. Ennek keretében

- a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,
 - b) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,
 - c) az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint
- ca) hatósági intézkedést tesz,
 - cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

A Méptv. 177. § (10) bekezdése alapján a 176. § (5) bekezdés szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

A Méptv. 176. § (5) bekezdés a) pontja alapján szakszerűtlen a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik vagy végezték.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 57. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság hivatalból megteszi a (2)–(9) bekezdés szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik.

A Kormányhivatal a rendelkezésére álló adatok alapján megállapította, hogy a felépített fóliasátor tartószerkezete nem felel meg a HÉSZ-nek az alábbiak szerint:

- A tervezett fóliasátor 64 m²-es alapterülete meghaladja a HÉSZ 43. § (7) bekezdés e) pont eb) alpontjában meghatározott 30,0 m²-es alapterületben rögzített határértéket.
- A telek beépítettsége meghaladja a HÉSZ § (7) bekezdés e) pont eb) alpontjában meghatározott 3%-ot,

- A fóliasátor tartószerkezetének elhelyezkedése nem felel meg a HÉSZ 43. § (7) bekezdés e) pont ea) alpontjának, és a (8) bekezdés b) pontjának, mivel az két ingatlanon helyezkedik el, a Sopron 01559/151 helyrajzi számú ingatlanon fennmaradó egyetlen oldalkert mérete 2,2-2,5 m közötti.
- Az építéssel érintett ingatlanok nem felelnek meg a HÉSZ 43. § (7) bekezdés b) pontjában foglaltaknak, mivel egyik ingatlan szélessége sem éri el a beépíthetőség feltételeként megjelölt 12,0 m-es minimumot, tehát a HÉSZ 43. § (7) bekezdés c) pontja alapján a ingatlanokon építmény nem építhető.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA.) 5. § 31. pontja határozza meg az építési helyet, mely alapján az építési teleknek, teleknek az építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, vagy a szabályozási terven jelölt olyan lehatárolás, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető.

A TÉKA. 45. § (1) bekezdés a) pontja szerint az építési telek a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési hely határozza meg. Szabadon álló beépítési mód esetén a teleknek az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által határolt területe.

A TÉKA 47. § (1) bekezdése alapján a telken az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész

- az építmény földszinti padlószinti, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, előlépcső, lejtő – ideértve a mélygarázslehajtót és a felépítmény nélküli személygépjármű-liftet is – és annak támfala,
- az 1,50 méternél nem nagyobb benyúlású ereszt, előtetőt és lapostetős épület konzolosan túlnyúló födéme,
- az 1,00 méternél nem nagyobb kiállású angolakna,
- a 0,60 méternél nem nagyobb kiállású alaptet,
- a 0,30 méternél nem nagyobb kinyúlású épületdísz, és
- a (2)–(4) bekezdésben foglaltak kivételével nem állhat.

A TÉKA 47. § (2) – (4) bekezdése is szerint:

- (2) Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása
 - a) az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,
 - b) a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, amennyiben a közterület biztonságos használatát nem veszélyezteti, és
 - c) az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,20 méterre átnyúlhat, de a szomszédos ingatlanra való behajtást nem lehetetleníti el,
 - azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.
- (3) Építési határvonalon kívülre eső épületrész
 - a) az előkertbe – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 5,00 méteres előkert méret,
 - b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – legfeljebb 1,50

méteres benyúlással, az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 méter szélességgel szabályozott közterület,

- c) az oldalkertbe – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres oldalkert méret,
 - d) hátsókertbe – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres hátsókert méret
 - esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.
- (4) A (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszána 1/2-e lehet. Az épületkiugrás – az erkélyt is beleértve – a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,00 méter távolságra lehet.

Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy tárgyi fóliasátor tartószerkezetének elhelyezése, mérete és az ingatlanok szélessége nem felel meg a HÉSZ előírásainak, ezért annak felépítése szakszerűtlen, ennél fogva szabálytalan építési tevékenységnek minősül.

Az R. 57. § (3) bekezdése alapján ha az építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték vagy végzik, az építésügyi hatóság a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül kötelezi az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére vagy – ha az átalakítással sem tehető szabályossá – annak bontására.

Fentiekre tekintettel a Kormányhivatal 2026. február 12. napján 202600011482 ÉTDR azonosító alatt építésügyi kötelezési eljárást indított, melyről a Kötelezettet a 2026. február 12. napján kelt GY/ETDR-1/1348-1/206 iktatószámú levelében értesítette.

Tekintettel arra, hogy a fóliasátor tartószerkezet fennmaradásának feltételei a fentiekben részletezettek szerint nem állnak fenn, ezért a Kormányhivatal a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében a rendelkező részben meghatározottak szerint elrendelte a szabálytalan épület maradéktalan elbontását.

A Kormányhivatal a bontási kötelezettség teljesítési határidejének a megállapítása során figyelemmel volt a szakszerűen kivitelezett bontási tevékenység időigényességére, ezért a kötelezettség teljesítésére rendelkezésre álló határidőt 90 nap időtartamban határozta meg.

A Méptv. 180. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba a 173. § (2) és (4) bekezdése, a 174. § (3) bekezdése, a 175. § (2) bekezdése, valamint a 177. § (3), (9) és (10) bekezdése szerinti végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni, amelyet a döntés véglegessé válásától számított 5 napon belül kell kezdeményezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a kötelezettség ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.

A Kormányhivatal a döntését az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (1) bekezdésének formai és tartalmi

követelményeinek megfelelően hozta meg.

Az Ákr. 88. § (1) bekezdés c) pontja és az R. 15. § (8) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését az építetű kivételével hirdetmény útján közli, valamint az Ákr. 89. § (4) bekezdése alapján véglegessé vált határozatát közhírré teszi.

A kötelezettség teljesítésének határidejét a Kormányhivatal az R. 57. § (7) bekezdése alapján állapította meg.

A kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló intézkedést a Kormányhivatal a Méptv. 180. § (1) bekezdése alapján teszi meg.

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

Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

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

A jogorvoslat igénybevételevel kapcsolatos tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, 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 illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.

A tájékoztatás az R. 57. § (7) bekezdésén, a figyelemfelhívás az Ákr. 131-134. §-ain, továbbá az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 22. §-án és 122. §-án alapult.

A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: 2026. február 24.

Közzététel ideje: 2026. február 24. - 2026. március 5.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Süle Tímea
építésügyi hatósági szakügyintéző