



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/339-6/2026.

Ügyintéző: Farkas Klára

Telefonszám: (96) 795-736

ÉTDR azonosító: 202500096073

ÉTDR iratazonosító: IR-000047576/2026

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 az kérelmére indult, Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon mezőgazdasági épületre vonatkozó fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárást lezáró GY/ETDR-1/339-5/2026. 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.

I.

A Kormányhivatal – a benyújtott tervdokumentáció alapján – fennmaradási és továbbépítési engedélyt ad (....., meghatalmazott képviselője:; a továbbiakban: Építető) részére a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon a 40,32 m² összes hasznos alapterületű mezőgazdasági épületre az alábbi feltételekkel:

Építésügyi szempontból:

A kivitelezés során az épület rendeltetésében – engedély nélkül megvalósítható módosításokkal – eltérni nem, vagy kizárólag a terület előírásainak megfelelő módon lehet.

Környezet, táj- és természetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
9021 Győr, Árpád út 32.

9002 Győr Pf.: 415 – Telefon: +36 (96) 795-628

E-mail: epites.gyor@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 710811938 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- A létesítmény kivitelezése során az építési kivitelezési tevékenységre vonatkozó, a külön rendeletben megállapított zajterhelési határértékek betartásáról az üzemeltetőnek gondoskodni kell.
- A földtani közeg védelmét biztosítani kell.
- A kivitelezés során keletkezett hulladékot a területről el kell szállítani.
- Amennyiben a kivitelezés indokoltá teszi a fakitermelést, cserjeirtást, növényzet metszését, gallyazását, azt a madarak fő költési- és fiókanevelési időszakán kívül, szeptember 01. – március 01. között kell elvégezni.
- A beruházást érintő területen szabad talajfelszínek nem maradhatnak, tájba illesztés szempontrendszer alapján ezekre a területekre mielőbb őshonos, a táj karakterének megfelelő növényfajokat kell telepíteni. Tilos idegenhonos inváziós növényfajok telepítése.
- A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszedpókat az invazív növényfajoktól mentesen kell tartani, mechanikus módszereket alkalmazva.
- A kitermelt és fölöslegessé vált földmennyiséget csak a beruházással érintett helyrajzi számon lehet elteríteni, amennyiben erre nincs lehetőség, úgy el kell szállítani azt.

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján feltételek nem kerültek előírásra.

Sopronnémeti Község Önkormányzata S/409-2/2025. ügyszámú településképi véleménye szerint:
„A benyújtott tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az nem ellentétes Sopronnémeti Község Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi építési szabályzatról szóló 5/2005.(VI.1.) és a Településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.30.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal.

A hatályos településrendezési eszközben foglalt előírások:

A Szabályozási tervi paraméterek: Má

Az általános mezőgazdasági terület övezetében épületek a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően helyezhetők el.

Beépíthetőség: max. 10%

Területi építészeti követelményeknek való megfelelés:

Sopronnémeti község teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó terület.

A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz.

Közterületről látható kerti építményeket természetes anyaghasználattal (tégla, kő, fa, vakolat stb.) kell kialakítani.

Kerítés kizárólag tájba és településképbbe illő kialakítással létesíthető.

Az egységes utcakép érdekében, utcfronti kerítés esetében, új építése vagy meglévő átalakítása során a kerítésnek harmonizálnia kell az épülettel, továbbá illeszkedni kell a szomszédos kerítések kialakításához, amennyiben azok megjelenésükben településképi értéket képviselnek.

Kerítés a rendezett terepszinttől mérve 2,0 méternél magasabb nem lehet.

A településképi vélemény ellen a kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a közléstől számított 15 napon belül a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez (9021 Győr, Árpád út 32.).”

Az engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható. Az engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

II.

Bírság-azonosító kód: 26HTH00042

A Kormányhivatal az Építetöt, mint a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon az engedély nélkül végzett építési tevékenységgel megvalósított mezőgazdasági épület építetőjét 2.420.000- Ft azaz kettőmillió-négyszázhuszezer forint építésügyi bírság megfizetésére kötelezi.

Az építésügyi bírságot a határozat véglegessé válásától számított **60 napon belül** a Magyar Államkincstár által vezetett 10032000-00003582-09060034 számú Építési és Közlekedési Minisztérium fejezeti építésügyi bírság bevételek beszedési számlára, készpénzáttutalási megbízással, áttutalási megbízással, bankkártyás áttutalással vagy – amennyiben a feltételei fennállnak – elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül kell megfizetni.

Számlatulajdonos: Építési és Közlekedési Minisztérium, Székhely: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

IBAN: HU18 1003 2000 0000 3582 0906 0034

SWIFT: HUSTHUHB

ÁHT: 302657 Építésügyi bírság

ERA: 1B36 Egyéb közhatalmi bevételek

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 építésügyi bírság megfizetésére, a teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre halasztás egy alkalommal engedélyezhető legfeljebb 60 napra. A befizetési határidő lejártá után benyújtott kérelemre határidő-hosszabbítás nem engedélyezhető.
- Az építésügyi bírság átutalásakor fel kell tüntetni, hogy építésügyi bírság, a bírság-azonosító kódot **26HTH00042** a határozat számát és a kötelezett nevét.
- A befizetés megtörténtét a befizetést követő 8 napon belül az építető – az átutalás bemutatásával – köteles igazolni, ellenkező esetben a Kormányhivatal intézkedik a kiszabott bírság és a felmerült késedelmi kamat behajtásáról.
- Amennyiben a megadott határidőre az építésügyi bírság befizetésével kapcsolatos kötelezettségének az építető nem tesz eleget, úgy a Kormányhivatal megkeresi az állami adó- és vámhatóságot a végrehajtás foganatosítása érdekében.
- 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.
- Az építési engedély nélkül megkezdett építési tevékenységet építető csak a véglegessé vált fennmaradási és továbbépítési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.
- Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos fennmaradási és továbbépítési 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 szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.
- A telken lévő felvonulási épület lebontására köteles építető a mezőgazdasági épület használatbavételi engedélyezési eljárását megelőzően.

A Kormányhivatal az alábbi tájékoztatást adja.

- A Kormányhivatal az építésügyi bírságot elengedi, ha a kérelmező a szabálytalanságot a bírság befizetésének határidején belül megszünteti.
- Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.
- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetőt 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 rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) tárolt adatok tekintetében adat és iratkérésre (a továbbiakban: együtt iratbetekintésre) az eljárás bármely szakaszában és annak

befejezését követően is jogosult az ügyfélnek minősülő személy vagy az építmény tulajdonosa, utóbbi kizárólag a tulajdonában álló építményre vonatkozóan.

- A Kormányhivatal az ügyfél részére az eljárás során keletkezett iratokba való iratbetekintést írásban benyújtott iratbetekintési jog gyakorlására irányuló kérelem alapján, vagy személyesen a Kormányhivatal hivatali helyiségében (9021 Győr, Árpád út 32.) ügyfélfogadási időben (hétfő 8:00-10:00, kedd 13:00-15:00, szerda 8:00-10:00, csütörtök 13:00-15:00 és péntek 8:00-10:00), biztosítja.
- Az építésügyi hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és haszonélvezője 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 engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történik eltérés, energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie.
- A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.
- A döntés adatait a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásába (a továbbiakban: KSZNY) a Kormányhivatal a határozattal szembeni jogorvoslati kérelem benyújtására rendelkezésre álló határidő elteltével egyidejűleg bejegyzí, amely 3 évig kezeli a bejegyzett adatokat.

A döntés indokolásának kivonata:

Építtető 2025. szeptember 30. napján meghatalmazott képviselője útján fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon jogszerűtlenül megkezdett mezőgazdasági épület alapozásának fennmaradására és továbbépítésére vonatkozóan.

A Kormányhivatal GY/ETDR-1/6351-7/2025. iktatószámú határozatában a kérelmet elutasította, mivel megállapította a benyújtott helyszínrajz alapján, hogy a telek tervezett beépített területe $72,28 \text{ m}^2$, így a tervezett beépítettség $7,228\%$, mely meghaladja az előírt maximális értéket. Sopronnémeti község helyi építési szabályzata a beépítettség mértékét magasabb rendű jogszabályokhoz köti. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) szerint a tárgyi 1000 m^2 terület nagyságú telken a beépítettség maximális értéke 6% .

Fentiek alapján megállapítást nyert, hogy a tervezett mezőgazdasági épület elkészült szerkezetei jogszerűtlenül kerültek megvalósításra, és a továbbiakban tervezett építési tevékenység szakszerűtlennek minősül.

Építtető 2025. november 24. napján meghatalmazott képviselője útján ismételten fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon

jogszerűtlenül megkezdett mezőgazdasági épületalapozásának fennmaradására és továbbépítésére vonatkozóan.

A 2025. december 16. napján tartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy a továbbépítésként kérelmezett építési tevékenységet megkezdtek és az épület alapozásán, lábazatán és alaplemezén kívül az épület falazata, földémszerkezete, tetőszerkezete és nyílászárói is megépítésre kerültek. A benyújtott tervektől a helyszínen tapasztalt állapot eltért, melyek miatt a meghatalmazott tervező 2025. december 21. napján benyújtotta az épület meglévő állapotáról készült módosított terveket.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (3) bekezdése szerint az ügyfél kérelmével addig az időpontig rendelkezhet, amíg a tárgyában hozott döntés közlése iránt a hatóság nem intézkedik.

A Kúria Kfv. 37.876/2019/6. számú döntésében az alábbiakat állapította meg elvi jelleggel: Ha az ügyfél módosítja a kérelmét, úgy a módosított kérelem, mint új kérelem válik az eljárás alapjává, vagyis innen indul a kérelemnek megfelelő hatósági eljárás és a kapcsolódó ügyintézési határidő. A hatóságnak az Ákr. 15. § (1) bekezdésében előírt eljárási kötelezettsége és az ügyintézési határidő akkor kezdődik, amikor a kérelem érdemi elbírálásra alkalmas.

Fentiek figyelembevételével a Kormányhivatal megállapította, hogy a módosított kérelem olyan új tényállási elemeket tartalmaz, mely új eljárás megindítására ad okot. Az Ákr. 35. § (3) bekezdését is figyelembe véve megállapítható, hogy az Építető a módosított tervek feltöltésével abbeli egyértelmű szándékát fejezte ki, hogy a Kormányhivatal ne az eredetileg benyújtott dokumentációt, hanem a módosított terveket bírálja el, ezáltal az eredeti tervek engedélyezésének kérelmétől elállt.

Ezek alapján 2025. december 22. napján a Kormányhivatal az eljárást megszüntette és egyúttal megállapította, hogy a módosított kérelem, mint új kérelem válik az eljárás alapjává, vagyis innen indul a kérelemnek megfelelő hatósági eljárás és kapcsolódó ügyintézési határidő.

Az Ákr. 37. § (2) bekezdése alapján az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul.

Az Ákr. 50. § (1) bekezdése alapján ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 164. § (1) bekezdése alapján a kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

Fentiek alapján a közigazgatási hatósági eljárás 2025. december 21. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2025. december 22. napján indult.

Az ügyintézési határidőbe nem számít bele az igazgatási szünet időtartama, amely 2025. december 29. napjától 2026. január 4. napjáig tart az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 3. § (2) bekezdés 1. pontja, valamint az igazgatási szünet elrendeléséről szóló 316/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. §-a szerint.

A fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárást a Kormányhivatal az Ákr., a Méptv. és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján folytatta le.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására és szakkérdés vizsgálatára 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 értesítette az eljárásba bevont ügyfeleket, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építtető benyújtotta a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás iránti kérelemhez szükséges, az R. 42. § (3) és (5) bekezdéseiben előírt mellékleteket.

Az R. 43. § (1) bekezdése alapján a fennmaradási engedélyezési eljárásra az építési engedélyezési és a használatbavételi eljárás szabályait az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

A Kormányhivatal az elvégzett építési tevékenység vonatkozásában az alábbiakat rögzíti:

- Építtető építési engedély nélkül megépítette a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon a mezőgazdasági épületét, mely jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül. Az épület alapozása, lábazata, aljzata, falazata, földémszerkezete, tetőszerkezete, nyílászárói kivitelezésre kerültek.*
- Poles János Zoltán építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata szerint az alapozási munkák megfelelően elkészültek. A további elkészült épületszerkezetek állékonyasága, kialakítása és a használt anyagok megfelelőek. Az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak megfelelnek az épületszerkezetek. Az épület tartószerkezeti rendszere statikai szempontból megfelelő. A kivitelezési munkákat a szakmai, minőségi, környezetvédelmi előírások megtartásával láthatóan szakszerűen végezték. Az épület építése során alkalmazott műszaki megoldások az Méptv. 181. §-ban meghatározott követelményeknek megfelelnek. Az épület közműellátottsága megfelelő.*
- Az eddig elkészült mezőgazdasági épület a továbbépítésre alkalmas.*

Az építési tevékenység végzése és a kérelem benyújtásakor is hatályos jogszabályok az alábbiakról rendelkeznek:

Az 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 építését.

Tekintettel arra, hogy a tervezett épület fenti méreteket meghaladja, továbbá – a kérelem megnevezése alapján – nem kizárólag lakófunkciót tartalmaz, annak építését csak véglegessé vált építési engedély birtokában lehetett volna megkezdeni.

A Méptv. 176. § (1) bekezdés a) pontja szerint szabálytalan a jogszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.

A Méptv. 176. § (2) bekezdés a) pontja szerint jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet engedély nélkül végzik.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett mezőgazdasági épület elkészült szerkezetei jogszerűtlenül kerültek megvalósításra, ennél fogva az elvégzett építési tevékenység szabálytalannak minősül.

A Méptv. 177. § (1) bekezdése alapján ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

Az engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2026. január 20. napján megtartott helyszíni szemle során az R. 6. § (5) bekezdésében és a R 43. § (2) bekezdésében foglaltak alapján ellenőrizte és az alábbiakat állapította meg:

- Az engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2026. január 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 jelenleg építési tevékenységet nem folytatnak.
- A jogszerűtlen építmény, építményrész, építési munka készültségi foka a következő: elkészült az épület alapozása, lábazata, aljzata, falazata, földémszerkezete, tetőszerkezete, nyílászárói, valamint a gépészeti és villamos rendszerek alapszerelése.

A Kormányhivatal az engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálta az R. 25. § (1) bekezdésében foglaltakat és megállapította, hogy:

- A tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek.
- Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént, a telek rendezett.
- A tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek.
- Az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné.
- A használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához

- a járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
- a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás, vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása.
- Az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.
- Az R. által meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak.
- A tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll fenn.

A Kormányhivatal az eljárása során vizsgálta a Méptv. 163. § (1) bekezdésében foglalt, jelen ügy vonatkozásában releváns feltételek teljesülését az alábbiak szerint:

Az ingatlan besorolása Sopronnémeti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 5/2005.(VI.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Má jelű általános mezőgazdasági övezet.

A HÉSZ 24. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és- tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el. (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29.§ (1)).

A HÉSZ 25. §-a szerint az általános mezőgazdasági terület övezetében épületek a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően helyezhetők el.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdés a) pontja szerint azon építmények, telekalakítások vagy 5 területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően indul a hatósági eljárás, a 34. § (6)–(12) bekezdését a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett 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 34. § (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet a) kertes, b) általános vagy c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület. A TÉKA 34. § (6) bekezdés b) pontja szerint A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 720–1500 m² közötti terület nagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettség szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

A TÉKA 1. számú melléklet 2. táblázata alapján általános mezőgazdasági területen a beépítettség legfeljebb 6% lehet, a telekre beépítési magasságra (párkánymagasság) vonatkozó érték kizárólag lakóépület esetében határozandó meg (6,00 méterben), minimális zöldfelületre vonatkozó előírás nem határozandó meg.

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ a beépítettség mutatóit magasabb rendű jogszabályokhoz köti, a TÉKA pedig fentiek szerint rendelkezik a tárgyi 1000 m² terület nagyságú telken a beépítettség maximális értéke 6%

A telek tervezett beépítettsége: 5,3%, a tervezett zöldfelülete: 88,28%, a tervezett épület épületmagassága: 3,80 m.

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

Az engedély megadásának építésügyi feltétele az alábbiakon alapul:

A korábban benyújtott továbbépítési tervek alapján a Kormányhivatal GY/ETDR-1/6351-7/2025. számú döntésében megállapította, hogy a benyújtott tervek lakó- vagy üdülőépületet mutatnak be.

A jelenleg engedélyezett tervdokumentáció megfelel a kérelmezett rendeltetésnek, eltérés attól azonban a fenti HÉSZ és TÉKA előírások szerint nem eredményezhet lakó vagy üdülő funkciót a későbbiekben sem.

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

Az R. 3. számú melléklet szám 13., 14., 15., és 16. sora alapján a Kormányhivatal a **környezet, táj- és természetvédelmi szakkérdéseket** a GY/41/03039-2/2025. iktatószámon vizsgálta és az alábbi megállapításokat tette:

- Az érintett Sopronnémeti 052/7 hrsz.-ú ingatlan külterületen helyezkedik el, nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint barlangot vagy barlang felszíni védőövezetét, illetve nem érint egyedi tájértéket. Az ingatlan része azonban az Országos Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó” övezetének.
- Az érintett helyrajzi számú ingatlan nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.
- A Kérelmező egy mezőgazdasági épületet kíván építtetni rönkfa szerkezetben, földszint és tetőtér kivételben. Az épület zöltség tárolás céljára épül.
- A fenti feltételek betartásával az építés vélhetően 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.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) alapján a földtani közeg védelmét biztosítani kell.
- A kivitelezés során a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.
- A létesítmény kivitelezése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 1. számú melléklete alapján jegyzői hatáskörbe tartozik.

- A létesítmény nem hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet III. táblázat 8. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) 5. § (1) bekezdés alapján minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és 3 területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.
- A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.
- A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja szerint a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.
- A Tvt. 17. § (1) bekezdése alapján a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni. A Tvt. 43. § (1) bekezdése szerint tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy 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.

Az R. 3. számú melléklet 8.sora alapján a Kormányhivatal a **vízügyi és vízvédelmi szakkérdéseket** 30408/6619-1/2025.ált. számon az alábbi jogszabályok előírásai szerint vizsgálta:

- 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,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 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.

Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.

Sopronnémeti Község Önkormányzatának S/409-2/2025. ügyszámú településképi vélemény indokolása szerint:

„Hatáskörömet és illetékességemet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Méptv.) 56. § (10) bekezdése és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § alapján állapítottam meg.

Véleményemet a Méptv. 56. § (10) bekezdés d) pontja alapján hoztam meg. A fellebbezés lehetőségét a Méptv. 56. § (11) bekezdése biztosítja.”

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a fennmaradás és a továbbépítés engedélyezhető.

A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Szankció tv.) 1. § (1) bekezdése alapján a törvény hatálya az Ákr. hatálya alá tartozó közigazgatási hatósági eljárás során megállapított jogszabálysértések (a továbbiakban: közigazgatási szabályszegés) esetén a közigazgatási hatósági ügyben érdemi döntéssel kiszabható jogkövetkezményekre (a továbbiakban: közigazgatási szankció) terjed ki.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a fennmaradási engedély megadásával egyidejűleg kiszabott építésügyi bírság, mint jogkövetkezmény a Szankció tv. hatálya alá tartozik.

A Méptv. 178. § (3) bekezdés a) pontja alapján közigazgatási szankcióként figyelmeztetés építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, hatósági kötelezésnél nem alkalmazható.

A Méptv. 177. § (4) bekezdése alapján ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (7), (8) és (13) bekezdésben foglalt kivétellel.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban bírság kiszabásának van helye, attól eltekinteni nem lehet.

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rb.) 3. § (1) bekezdése alapján a bírság mértéke – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a számított építményérték és a 2. melléklet szerinti szorzószám, valamint a (4) bekezdés szerinti százalékos érték szorzata. A bírság összegét a 3. mellékletben előírtak szerint kell megállapítani.

A Rb. 5. § (4) bekezdése alapján a bírság összegét 10 000 forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A számított építményértéknél figyelembe veendő a jogszerűtlenül létesített mezőgazdasági épület 40,32 m² nettó alapterülete.

Számított építményértéken alapuló építésügyi bírság mértéke:

Az Rb. 1. melléklet x. sora alapján:

a/ Szabálytalan építményrész nettó alapterülete: 40,32 m²

b/ Építmény rendeltetése/épületrész megjelölése:	tároló
c/ Figyelembe veendő egységár:	500.000,- Ft/m ²
d/ Készültségi fok szorzó:	0,6
e/ Számított építményérték x készültségi fok szorzó:	12.096.000,- Ft
f/ Rb. 3. § (4) bekezdése szerinti %-os érték	20%
g/ <u>Bírság összege (a számított építményérték 20%-a)</u>	<u>2.419.200,- Ft</u>

A számított építményértéken alapuló építésügyi bírság összege (10.000,- Ft-ra kerekítve): 2.420.000,- Ft (azaz kettőmillió-négyszázhuszezer forint)

A KSZNY az Építtető tekintetében adatot nem tartalmaz.

Tekintettel arra, hogy az Építtetőt 3 éven belül jogerősen építésügyi bírsággal nem sújtották, ezért az Rb. 3. § (7) bekezdése alapján a bírság mértéke nem növekszik.

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.
 - 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 fentiekben túlmenően ügyféli jogállást állapított meg a Kormányhivatal az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosai részére.
- Az eljárásban a vizsgált környezetvédelmi szakkérdésre tekintettel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a környezetvédelmi érdekek képviselőit létrehozott politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal fennmaradási és továbbépítési engedélyt adott az Építtető részére a Sopronnémeti 052/7 helyrajzi számú ingatlanon 40,32 m² összes hasznos alapterületű mezőgazdasági épületre 2.420.000,- Ft, azaz kettőmillió-négyszázhuszezer forint összegű építésügyi bírság kiszabása mellett.

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében, a R. 26. §-ában, valamint a R. 44. § (3) és a R. 44. § (5)-(7) bekezdéseiben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

Az 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 eljárási költséget az Ákr. 125. § (1) bekezdése alapján az Építető viseli.

Az Építető 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 fizette meg.

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

A jogorvoslat igénybevételével 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 figyelemfelhívás az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi bírság megfizetésére vonatkozó halasztás iránti kérelem lehetőségéről az Rb. 5. § (3) bekezdésén,
- az átutalás során feltüntetendő adatokról az R. 44. § (5) bekezdés c) pontján,
- a befizetés nyolc napon belüli igazolásáról az R. 44. § (5) bekezdés e) pontján,
- az építési engedély nélkül megkezdett építési tevékenység továbbfolytatásáról a R. 56. § (3) bekezdésén és a R. 26. § (1) bekezdés j) pont ja) alpontján,
- az engedélytől való eltérés az R. 26. § (1) bekezdés j) pont jb)-jd) alpontjain, a 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:

- az építésügyi bírság elengedéséről a R. 44. § (5) bekezdés g) pontján,
- a polgári jogvitákra vonatkozó rendelkezés a R. 26. § (1) bekezdés k) pont ka) alpontján,
- 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 döntés közlésének napja az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 85. § (5) bekezdésén,
- a döntés adatainak a KSZNY-be történő rögzítése a Szankció tv. 3. § (1) bekezdése és 4. § (4) bekezdésén.

A Kormányhivatal hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdése és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Közzététel napja: tárgyi közlemény elektronikus időbélyegzője szerinti nap.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Farkas Klára
építésügyi hatósági szakügyintéző