



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/2458-10/2026  
Ügyintéző: Nagy Henrietta  
Telefonszám: (99) 795-043  
ÉTDR azonosító: 202500093970  
ÉTDR iratazonosító: IR-000209353/2026

### 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 Dentalklinik Dr. Tóka Kft. kérelmére indult, 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/b. szám alatti, Sopron 4141/2 helyrajzi számú ingatlanon meglévő egészségügyi rendeltetésű építmény bővítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárást lezáró GY/ETDR-1/2458-9/2026 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 azalábbi

### HATÁROZATOT.

**A Kormányhivatal építési engedélyt ad a Dentalklinik Dr. Tóka Kft. (9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/b., a meghatalmazott képviselője: .....; a továbbiakban: **Építető**) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaktervek alapján a 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/b. szám alatti, Sopron 4141/2 helyrajzi számú ingatlanon meglévő egészségügyi rendeltetésű építmény bővítésére az alábbi feltételekkel:**

#### **Közegészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:**

- Az épület használatba vételekor akkreditált (mintavétel és laboratórium) ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell igazolni az ivóvíz bakteriológiai tisztaságát.
- A takarításhoz hideg-meleg vízvételi-kiöntési lehetőséget kell biztosítani.

#### **Környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:**

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

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 3.  
9400 Sopron, Kis János u. 4.  
Telefon: +36 (99) 795-042

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

**Tűzvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:**

- A használatbavételig a szükséges oltóvíz intenzitást 180 napnál nem régebbi mérési jegyzőkönyvvel kell igazolni.

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) VII/68223-2/2026.számú településképi véleménye szerint:**

„Sopron Megyei Jogú Város Jegyzője, településképi hatósági jogkörömben eljárva, a Dentáklínik Dr. Tóka Kft. kérelmére (címe: 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/B., képviseli: Józsa Dávid) a 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/B. sz. alatti, 4141/2 hrsz-ú ingatlanon a kérelemhez csatolt, a Tervtanács által jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentáció (ÉTDR azonosító: 202500093970) alapján meglévő egészségügyi központ bővítését építési engedélyezésre javaslom.”

**Az Állami Főépítési Iroda az épületmagasság legnagyobb mértékének 8,05 m-re való növelésére vonatkozó egyedi eltérés iránti kérelmet a GY/ETDR-2/276-10/2025. iktatószámon jóváhagyta.**

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 építésitevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható. Az építésiengedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Az ügyben az alábbi eljárási költség merült fel:

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

A Kormányhivatal döntése a közléssel végleges. A véglegessé vált döntés ellen – a jogsérelem megjelölésével – közigazgatási per indítható a közlést követő harminc napon belül, a Győri Törvényszékhez (9021 Győr, Szent István út 6.) címzett, de a Kormányhivatalhoz (9021 Győr, Árpád út 32.) benyújtott keresetlevél útján. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbírószágon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja. A jogi képviselő nélkül eljáró – gazdálkodó szervezetnek nem minősülő – felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a lentebb megjelölt elektronikus úton.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, az ügyfélként eljáró költségvetési szerv, valamint az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre kötelezett, és a keresetlevelet elektronikus formában a <https://epapir.gov.hu/> oldalon elektronikus űrlap kitöltésével nyújthatja be. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevél benyújtásának halasztó hatálya nincs, azonban – különösen a döntésben foglalt kötelezés teljesítésére vonatkozóan – a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő.

Tárgyalás tartását a felperes szintén 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 közigazgatási per illetéke 30.000,- Ft (azaz harmincezer forint), melyet pervesztesség esetén a bíróság felhívására utólag kell megfizetni.

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- Az Építető az engedélyezett építési tevékenységet csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti.
- Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében.
- Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni a jogszabályban meghatározott tartalmú megvalósulási dokumentáció feltöltésével.
- Az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges, amennyiben és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.
- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható.

A Kormányhivatal az alábbiakról ad tájékoztatást:

- Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.
- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az 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 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 és csütörtök 13:00-15:00) 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 be.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése nem tartozik az építetői fedezetkezelés hatálya alá.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 91/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Épkiv.) 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, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.)

ÉKM rendeletben (a továbbiakban: 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet) meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítvénynek 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 Építető 2026. március 17. napján – ..... meghatalmazott képviselő útján – a 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/b. szám alatti, Sopron 4141/2 helyrajzi számú ingatlanon meglévő egészségügyi rendeltetésű építmény bővítésére 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. március 17. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2026. március 18. 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 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 tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket az eljárás megindulásáról és arról, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető 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. március 31. 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 az Állami Főépítészeti Iroda GY/ETDR-2/276-10/2025. iktatószámán kiadott jóváhagyásával:

- 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,
- az R. által meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak,
- a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll fenn.

A Kormányhivatal az eljárása során meggyőződött arról, hogy a Méptv. 163. § (1) bekezdésében foglalt, jelen ügy vonatkozásában releváns feltételek teljesülnek.

- Az ingatlan besorolása Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Északnyugati városrész, Sopronbánfalva - Kutyahegy, Lőverek és a Délkeleti gazdasági területre vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 39/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-Z/11 jelű kisvárosias lakó építési övezet.
- A HÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 40%, előírt legkisebb zöldfelülete: 30%, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 7,5 m.
- A HÉSZ a területre vonatkozóan egyedi övezeti előírást nem tartalmaz.
- A telek tervezett beépítettsége: 39,8%, a tervezett zöldfelülete: 25,72%, a tervezett épület épületmagassága: 8,05 m. Az épületmagasság legnagyobb mértékének 8,05 m-re való növelésére vonatkozó egyedi eltérés iránti kérelmet az Állami Főépítészeti Iroda a GY/ETDR-2/276-10/2025 iktatószámán jóváhagyta.

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

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

Az R. 3. számú melléklet 6. sora alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi szakkérdéseket** GY-06/NEO/00423-3/2026. számon az alábbiak 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 (a továbbiakban TÉKA) 74. § és 122. §-a,
- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. §-a,
- a működési engedélyezési eljárásról szóló 96/2003. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés f.) pontja, valamint
- az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimumfeltételekről szóló 60/2003. (X. 20.) ESzCsM rendelet 3. § (1) bekezdése.

Az R. 3. számú melléklet 10. és 13.-17. sora alapján a Kormányhivatal a **környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket** GY/41/01091-3/2026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az érintett ingatlan belterületen helyezkedik el és nem része természeti területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, sem a Natura 2000 hálózatnak, nem érint barlangot vagy barlang felszíni védőövezetét, sem egyedi tájértéket, így az R. 3. melléklet 13. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.
- Sopron 4141/2 hrsz.-ú ingatlan nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 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.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes a környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a földtani közeg védelme biztosított.
- A kivitelezés során a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesül.
- 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 tervezett létesítmény nem a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így az R. 3. melléklet 10 pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

Az R. 3. számú melléklet 11. sora alapján a Kormányhivatal a **tűzvédelmi szakkérdéseket** GY/65/000532-3/2026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- az R. 2. számú melléklet 6. pontja,
- az R. 3. számú melléklete A oszlopának 11. pontja,
- OTSZ 270. § (1) bekezdése.

*Az eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.*

*A településképi követelményeket Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) határozza meg.*

*A Tkr. 39. § (1) bekezdése szerint amennyiben az építető nem az Önkormányzat, úgy építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.*

***A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R3.) 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül kiadott településképi véleményében engedélyezésre vagy tudomásulvételre – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet.***

***Az Önkormányzat településképi véleményének indokolása szerint:***

*„Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR.) 39. § (1) bekezdése szerint építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.*

*AMéptv.98. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat a településképi véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét.*

*Az építészeti-műszaki tervdokumentációt a Tervtanács a 2026. február 24. napján megtartott ülésén vizsgálta.*

*A Tervtanács véleménye:*

*„Az épület tömegformálása jó, letisztult. Homlokzati megjelenése, anyaghasználata, a környezethez illeszkedése megfelelő. Az épület alapvető léptékei rendben vannak.*

*A Tervtanács a bemutatott tervet –egyhangú döntése mellett –engedélyezésre javasolja, a terv alapján az építési tevékenységet –külön feltétel nélkül –megvalósításra ajánlja.*

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. R.) 45. § (6) bekezdése szerint az önkormányzat 15 napon –hiánypótlás felhívás esetében 30 napon –belül kiadott településképi véleményében engedélyezésre vagy tudomásulvételre –előírások meghatározásával vagy előírás nélkül –javasolja a tervezett építési tevékenységet.*

*Fentiek alapján a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javaslom.*

*Véleményemet a Tervtanács szakmai álláspontja, a Méptv. 97-98. §-a, a Korm. R. 44. és 45. §-a és a TKR. alapján adtam ki.”*

*A TÉKA 71. § (1) bekezdése szerint az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit, tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását, az 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, építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikusalakításához, az adott tájra jellemző tájkarakter megőrzéséhez.*

A Kormányhivatal fentiek alapján megállapította, hogy a TÉKA 71. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

**Az Állami Főépítész Iroda GY/ETDR-2/276-10/2025. iktatószámú, az épületmagasság legnagyobb mértékének 8,05 m-re való növelésére vonatkozó egyedi eltérés iránti kérelmet jóváhagyó szakmai véleményének indoklása:**

„A Kérelmező 2025. november 17-én ÉTDR felületen nyújtotta be az Állami Főépítészeti Irodának a Sopron, Lackner Kristóf út 62/b, 4141/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó egyedi eltérés iránti kérelmét.

Az Állami Főépítészeti Iroda megvizsgálta a benyújtott dokumentációt és megállapította, hogy hiányos, ezért a GY/ETDR-2/276-5/2025 iktatószámon hiánypótlási felhívást írt ki.

A Kérelmező 2025. december 5. napon az ÉTDR felületre való feltöltéssel a hiánypótlási felhívásnak eleget tett.

A TÉKA 4. § (1) bekezdése következtében **építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.**

**A kérelemmel érintett ingatlan a HÉSZ szerint Lk-Z/11 jelű kisvárosias lakó építési övezetben helyezkedik el, melyben az épületmagasság legnagyobb mértéke 7,5 m.**

A benyújtott dokumentáció alapján a tervezett bővítés épületmagassági értéke 8,05 m, mely 0,55 m-rel meghaladja a HÉSZ-ben megállapított 7,5 m-es legnagyobb épületmagassági határértéket, ezért **kezdeményezte a Kérelmező az épületmagassági határértéktől a 0,55 m-rel történő egyedi eltérést.**

A TÉKA 4. § (2) bekezdése értelmében **az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha azt**

- a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
- b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
- c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
- d) az épület kedvezőbb településképi illeszkedése,**
- e) az épület energiahatékonyságának növelése, vagy
- f) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel **indokolja.**

Az Állami Főépítészeti Iroda a benyújtott dokumentációt megvizsgálta és megállapította, hogy az egyedi eltérés kérésének a feltételei fennállnak.

A TÉKA 4. § (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti **egyedi eltérés indokoltságáról**

- a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,
- b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és

**c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész dönt.**

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a Sopron, Lackner Kristóf út 62/b, 4141/2 hrsz.-ú ingatlanra védettség nem áll fenn, ezért a kérelmet a TÉKA 4. § (3) bekezdés c) pontja szerint a beruházás fekvése szerinti állami főépítész vizsgálja.

A TÉKA 4. § (4) bekezdése alapján az egyedi eltérés iránti kérelem nem hagyható jóvá, ha

a) az eltéréssel az **építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész** – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében nem ért egyet, és

b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az **országos főépítész** országos főépítészeti véleményében nem támogatja az eltérést, azzal, hogy az országos főépítész, véleményét a területi építészeti tervtanács, illetve az állami főépítész megkeresése alapján adja meg.

**Sopron Megyei Jogú Város főépítésze** a VII/68879-2/2025. ügyirat számon 2025. november 5. napon kiállított főépítészeti szakvéleményében - mely a 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/B. sz. alatti, 4141/2 hrsz.-ú ingatlan bővítésére vonatkozott – az alábbi szakmai véleményt adta:

„A bővítés jellemzően kis forgalmú közterületről lesz érzékelhető, településképi szempontból nem releváns. A jelenleg meglévő terasz helyiségeket tartalmazó épületrésszel történő beépítése következtében az épület homogénebb megjelenést kap.

A tervezett bővítést településképi szempontból támogatom. „

Az Állami Főépítészeti Iroda a TÉKA 4. § (4) bekezdés b) pontjának megfelelően az Országos Főépítészt 2025. december 9. napon kereste meg a GY/ETDR-2/276-7/2025. iktatószámon az országos főépítészeti vélemény beszerzése érdekében, melyről a Kérelmezőt ÉTDR felületen GY/ETDR-2/276-8/2025. iktatószámú iratában tájékoztatta.

Az Állami Főépítészeti Irodához az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkáratól, Lánszki Regőtől EPAT/8921-1/2025/TEFO iktatószámon országos főépítészeti vélemény érkezett 2025. december 17. napján.

**Az országos főépítész az egyedi eltérés engedélyezését támogatta.**

A TÉKA 4. § (5) bekezdése szerint **az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó**

a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb,

**b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel lehet nagyobb,**

c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékkel lehet nagyobb,

d) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb.

A TÉKA 4. § (7) bekezdése alapján az (5) bekezdés szerinti beépítési határértékek **esetén legfeljebb kettőtől lehet egyedi eltérési engedélyt adni.**

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a HÉSZ által meghatározott 7,5 méteres épületmagassági értéktől 0,55 m-rel történő eltérés a TÉKA 4. § (5) bekezdés b) pontjában megengedett 1,00 méteres eltérési értéken belül van.

A fentiekre tekintettel az Állami Főépítészeti Iroda a benyújtott dokumentáció alapján megállapította, hogy a Kérelmező egyedi eltérés iránti kérelme jóváhagyható.

Az Állami Főépítészeti Iroda szakmai véleménye a Méptv. 55. § (1) bekezdése és a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a által biztosított állami főépítészeti hatáskörben eljárva, a TÉKA 4. § (3) bekezdés c) pontján alapul.”

**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 építetű és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, melyek szerint ügyfél:
  - az Építetű,
  - 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 jelzálogjogra való bejegyzés szerepel, a jelzálogjog jogosultja részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel az ingatlanon értéknövelő beruházás valósul meg.
- 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 tulajdonosa részére.
- Az eljárásban a vizsgált környezetvédelmi szakkérdésre tekintettel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a környezetvédelmi érdekek képviselőjére létrehozott politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.

**A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint építési engedélyt adott az Építetű részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9400 Sopron, Lackner Kristóf u. 62/b. szám alatti, Sopron 4141/2 helyrajzi számú ingatlanon meglévő egészségügyi rendeltetésű építmény bővítésére.**

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, valamint a 81. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

Az építési engedély hatályáról szóló rendelkezés az R. 28. § (1)-(2) bekezdésein alapul.

A döntés a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

Az Ákr. 89. § (1) bekezdése és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését közhírré teszi.

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

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

Az Építtető az eljárás során az alábbi eljárási 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 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 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 Épkiv.10. § (1) bekezdésén.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának kötelezettsége az R. 26. § (1) bekezdés j) pont je) alpontján és a Méptv. 173. § (1) bekezdésén.

A tájékoztató rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- A polgári jogvitákkal kapcsolatos tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont ka) alpontján és a Méptv. 163. § (9) bekezdésén.
- Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségéről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontján és a Méptv. 163. § (7) bekezdésén.
- Az iratbetekintésről szóló tájékoztatás az R. 14. § (1) bekezdésén, az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kc) alpontján, az Ákr. 33. §-án, a Méptv. 163. § (2) bekezdésén.
- Az építtetői fedezetkezelés hatályáról szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont kd) alpontján és az Épkiv. 17. § (2) bekezdésén.

- *A kiviteli terv készítésének kötelezettségéről, valamint az elektronikus építési napló vezetésének kötelezettségéről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés k) pont ke)-kf) alpontokon, az Épkiv. 22. § (1) bekezdés a) pontján, valamint az Épkiv. 24. § (1) bekezdésén.*
- *Az épület energetikai követelményeiről szóló tájékoztatás az R. 26. § (1) bekezdés l) pontján.*
- *A fővállalkozó kivitelező alapozás elkészültének bejelentési kötelezettségéről és elmaradásának jogkövetkezményéről szóló tájékoztatás a R. 52. §-án és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. melléklet 21. pontján.*

*A Kormányhivatal hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdése, 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. április 29.

Közzététel ideje: 15 nap

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Nagy Henrietta**  
építésügyi hatósági szakügyintéző