



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/3721-13/2026  
Ügyintéző: Süle Tímea  
Telefonszám: (99) 795-046  
Hivatkozási szám: GY/ETDR-1/3721-12/2026  
ÉTDR azonosító: 202600040731  
ÉTDR iratazonosító: IR-000271320/2026  
Védettség: Országos Ökológiai Hálózat,  
Tájképvédelmi terület övezete

### KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – közhírré teszi a Harka 0103/67 helyrajzi számú ingatlanra tervezett egyalakos lakóépület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban A GY/ETDR-1/3721-12/2026 számú határozatról készült közleményt.

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

#### **A döntés rendelkező része:**

***„A Kormányhivatal építési engedélyt ad (...) ((...), a meghatalmazott képviselője: (...), a továbbiakban: **Építető**) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Harka 0103/67 helyrajzi számú ingatlanon egy darab 138,08 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új egyalakos lakóépület építésére, az alábbi feltételekkel:***

#### **Növény- és talajvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:**

- *A beruházás során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az igénybevételre kerülő és a környező eredeti hasznosításban lévő termőföldek minőségében kárt, talajszennyezést ne okozzanak.*
- *Az igénybevételre kerülő földrészleten a humuszmentést, a műszaki igényekkel összhangban kell megmenteni, a mentett humusz termőföldként történő hasznosításáról helyben, a terület beépítésre nem kerülő részein kell gondoskodni.*
- *A humuszos termőréteg mentéséről és a mentett humusz felhasználásról nyilvántartást kell vezetni, amely nyilvántartást a használatbavételi eljárás során a Kormányhivatal részére be kell nyújtani.*
- *A termőréteg mentés az építési engedély jogerőre emelkedését követően kezdhető meg a beépítésre, burkolásra kerülő területrészen.*

#### **Vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:**

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](mailto:epites.sopron@gyor.gov.hu) – KRID azonosító: 128709182 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

- A kivitelezés során tilos a felszíni és a felszín alatti vizek minőségének veszélyeztetése.
- A munkagépek, gépjárművek használata során ügyelni kell arra, hogy azokból kenő és/vagy üzemanyag elfolyás, elcsöpögés ne történjen.
- A használatba vétel feltétele, hogy a tervezett lakóépület engedélyezett vízellátással (bizonyos esetekben), illetve szennyvíz elhelyezéssel/kezeléssel rendelkezzen.
- A használatba vétel feltétele, a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye a (az 500 m<sup>3</sup> /év mennyiséget meg nem haladó) kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízi létesítmény üzemeltetéséhez.
- A használatba vételi kérelemhez mellékelni kell a kivitelezett/üzemeltetésre alkalmas kút műszaki adatait (talpmélység, vízkivétel, stb.), kivitelezőjének nyilatkozatát.
- A használatba vétel feltétele abban az esetben, ha vízjogi engedély köteles tevékenységet végez, hogy a vízjogi engedély köteles vízi létesítmények vízjogi létesítési engedély alapján megépüljenek és vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezzenek.
- Az elszikkasztásra kerülő csapadékvíz nem okozhatja a talajvíznek és a földtani közegnek a „B” szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotát.
- Az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezést haladéktalanul be kell jelenteni – a kárelhárítás azonnali megkezdése mellett – a Kormányhivatalnak és a területileg illetékes vízügyi igazgatóságnak (ÉDUVÍZIG).

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

- A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.
- Tilos a földtani közeg káros anyaggal történő veszélyeztetése.
- A munkálatok során létrejött munkagödörök mihamarabbi betemetésére kell törekedni. A betemetés előtt ellenőrizni kell a munkagödöröket és az esetlegesen beléjük került védett állatfajok egyedeit (kétéltűek, kismamók, stb.) kíméletesen el kell távolítani.
- A földmunkák következtében újonnan kialakuló felszíneket, valamint a talaj- és humuszdepókat az idegenhonos invazív növényfajoktól kaszálással mentesen kell tartani.
- Az élővilág, különösen a fészkelő madarak védelme érdekében cserjeirtás, fakitermelés, vegetációs időn kívül, szeptember 1. és március 1. között végezhető.
- A szomszédos Natura 2000 hálózat részét képező területek mindennemű igénybe vétele tilos. Az ingatlanhatárokat ki kell tűzni, és jól láthatóan jelölni kell. Tilos minden olyan tevékenység végzése, mely a szomszédos természetvédelmi oltalom alatt álló területre nézve bármilyen negatív hatással járhat (pl. vegyszerhasználat).

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

Az ügyben az alábbi eljárási költség merült fel:

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

A 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 (székhely)

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 vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A. §-a szerinti vízimunka elvégzése, illetve vízellátási-művelési megépítése, üzemeltetése vízjogi engedély köteles tevékenységnek minősül, amelyhez a terv- és adatszolgáltatást a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet) 1/B. §-ában foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően kell benyújtani az illetékes Vízügyi Hatósághoz, a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet (a továbbiakban: BM rendelet) alapján összeállított tervdokumentációt mellékelve.
- A települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges az 500 m<sup>3</sup> /év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását

szolgált vízi létesítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez. Figyelembe véve a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. §-a (12) bekezdésében, 24. §-a (1) bekezdés c) pontjában, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet (a továbbiakban: KvVM rendelet) 16/A. § (1) és (2) bekezdésében, továbbá a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet) 26. § (2) bekezdés a) pontjában és a (3) bekezdés a)-b) pontjaiban és a 27. § (1) bekezdés a)-f) pontjaiban, és a 28. § (1b) bekezdésében foglaltakat.

A Kormányhivatal az alábbiakról ad tájékoztatást:

- Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.
- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetöt 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 bele.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.
- Amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történik eltérés, energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie.
- A fővállalkozó kivitelezőnek az alapozás elkészültét az elektronikus építési naplóban be kell jelentenie az építésügyi hatóságnak, az elkészítést követő három napon belül. E kötelezettség elmulasztása esetén a Kormányhivatal építésügyi bírságot szab ki a fővállalkozó kivitelező részére, amelynek összege 100.000,- Ft-tól (azaz százezer forinttól) 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet az épület számított építményértékétől függően.”

A döntés indokolásának kivonata:

„Az Építető 2026. május 14. napján – (...) meghatalmazott képviselő útján – a Harka 0103/67 helyrajzi számú ingatlanon egy darab 138,08 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új egylakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély iránt kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz az Építésügyi

hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (a továbbiakban: ÉTDR) keresztül. Építető a benyújtott kérelméhez mellékelte nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tárgyi, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet építési engedély alapján kívánja végezni.

A tárgyi építési tevékenységre tett egyszerű bejelentés a továbbiakban építési engedély iránti kérelemnek minősült.

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. május 14. napján, az eljárás irányadó ügyintézési határideje pedig 2026. május 15. napján indul.**

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 és hiánypótlási felhívás kibocsátására van szükség, ezért az eljárás megindítását követő nyolc napon belül érdemi döntés nem hozható, így a Kormányhivatal a kérelmet teljes eljárásban bírálta el. A Kormányhivatal az eljárás megindítását követő öt napon belül tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket az eljárás megindulásáról és arról, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető – hiánypótlási felhívást követően teljeskörűen – benyújtotta az építési engedély iránti kérelemhez szükséges, az R. 24. § (4)-(5) bekezdéseiben előírt mellékleteket.

Az építési engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2026. május 18. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (5) bekezdésében foglaltak alapján és megállapította, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható, a tevékenységet nem kezdték meg.

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

- a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,

- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént, a telek rendezett,
- a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,
- a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához
  - a járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
  - a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás, vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- az R. által meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak,
- a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll fenn.

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

- Az ingatlan besorolása Harka Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Harka Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2024. (V. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Kb-L jelű lovasturisztikai övezet.
- A HÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 3%, előírt legkisebb zöldfelülete: 60%, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 6,0 m.
- A HÉSZ a területre vonatkozóan az alábbi egyedi övezeti előírásokat tartalmazza:
  - A HÉSZ 3. számú melléklet 1.5. sora alapján az övezetben tulajdonosi lakás külön feltételek nélkül elhelyezhető.
  - A HÉSZ 17. § (3) és (4) bekezdései alapján a Különleges lovasturisztikai beépítésre nem szánt övezet egyedi előírásai szerint
    - önálló rendeltetésű egység épületei alapterülete összesen max. 800 m<sup>2</sup> lehet, melyből lakófunkciót maximum egy darab 200 m<sup>2</sup>-es épület tartalmazhat.
    - Az övezetben előírt előkert mérete minimális 10 m, oldalkert mérete minimális 10 m, hátsókert mérete minimális 15 m.
    - 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó épület (pl. lovarda) építésekor a közelebbi szomszédos oldalkertben védőfásítás telepítése szükséges 5 m mélységben (1 nagyobb lomboronájú fa/ 10 m<sup>2</sup>).
    - Fürt kút létesítése engedélyezett, egyedi szennyvízgyűjtő vagy -tisztító mű/berendezés együttes kivitelezésével.
    - A Különleges turisztikai beépítésre nem szánt övezet egyedi előírása: több rendeltetési egység esetén egy, maximum 150 m<sup>2</sup>-es, a tulajdonos számára

lakóegység és más önálló rendeltetési egység, valamint melléképítményként és egyéb építmény építhető.

- A telek tervezett beépítettsége: 2,95%, a tervezett zöldfelülete: 91,98%, a tervezett épület épületmagassága: 3,97 m. A telken jelenleg megtalálható jogszerűen épített 1 db 56,29 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű mezőgazdasági tároló és 1 db 31,92 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű hasznos alapterületű levendulatároló rendeltetésű épület. Ezek mellé kerül a kérelemmel érintett lakóépület felépítésre a tulajdonos által.
- A telken meglévő épületek (56,29 m<sup>2</sup> + 31,92 m<sup>2</sup>) és a tervezett építendő lakóépület (138,08 m<sup>2</sup>, mely kisebb a megengedett 200 m<sup>2</sup>-nél) összes alapterületük 226,29 m<sup>2</sup>, mely kisebb a megengedett 800 m<sup>2</sup>-nél.

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 4. sora alapján a Kormányhivatal a **növény- és talajvédelmi szakkérdést** GY/37/00997-4/2026 számom az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Kormányhivatal a Gy637/00644-3/2022 iktatószámú iratában engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását.
- A Kormányhivatal, mint talajvédelmi szakhatóság a rendelkező részben foglalt kikötések közlése mellett, hozzájárulását adta az építési engedély kiadásához.
- A Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatóság a szakági véleményének kiadásakor a végezni kívánt tevékenység talajvédelmi szempontú feltételeit vizsgálta, kiemelten a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX tv 2. § (19) bekezdését (a továbbiakban: Tftv.), 41.§-át, 43.§-át, 44.§ (4) bekezdését, 50.§ (1) bekezdését.
- A Kormányhivatal hatáskörét a Tftv 32. § (1) bekezdése, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet (a továbbiakban: KR.) 52. §-a, illetékessége a KR 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Az R. 3. számú melléklet 12. sora alapján a Kormányhivatal a **vízügyi és vízvédelmi szakkérdést** GY/64/03211-2/2026. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A tervezett lakóház vízellátásához nem került kiépítésre az utcai külső közműhálózat. Az ingatlan előtti utcában nem épült ki a szennyvízcsatorna hálózat. Az Építendő az alábbiakat nyilatkozta: „A vízellátást egy fúrt kúttal kívánom megoldani (50 m-nél sekélyebb végleges mélységgel, 500 m<sup>3</sup> alatti éves felhasználással), a szennyvízkezelést gyökérszűrés szennyvíztisztítóval. A csapadékvíz telken belül kerül elszikkasztásra.”
- A tárgyi ingatlan nem érinti vízbázis védőterületét.
- A tárgyi ingatlan nem érint nagyvízi medret, parti sávot. Az épület nincs hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz- és jég levonulására. A tevékenység a felszíni és felszín alatti vizekre minőségi szempontból a benyújtott dokumentációban foglaltak és a rendelkező részben foglalt előírások betartása esetén várhatóan nem gyakorol káros hatást.
- A feltételek az alábbi jogszabályok alapján kerültek előírásra:
  - a Vgtv.,
  - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: FavR.),

- a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vmtr.),
- a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet (a továbbiakban: KvVM-EüM-FVM együttes rendelet),
- a környezetkárosítás megelőzéséről és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet),
- a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet.
- A szakkérdés vizsgálata az alábbi jogszabályok figyelembevételével történt:
  - a Vgtv.,
  - a FavR.,
  - a Vmr.,
  - a KvVM-EüM-FVM együttes 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 vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
  - a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet,
  - a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet,
  - a KvVM rendelet,
  - a 147/2010. (IV. 29.) 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 R. 3. számú melléklet 13-17. sorai alapján a Kormányhivatal a **természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdést** GY/41/01548-3/2026 számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Harka 0103/67 helyrajzi számú ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, de része az Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezetének. A szomszédos 0107/24, 25 és 0103/66 hrsz.-ú ingatlan része a „Soproni – hegység” elnevezésű, HUFH20012 kódú kiemelt jelentőségű természetmegőrzésű területnek, azaz a Natura 2000 hálózatnak és része az Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezetének. Ezen ingatlanok 2021-ben elfogadott Natura 2000 fenntartási terv szerint GYL kezelési egységbe tartoznak, ahol a cél a gyepek fenntartása, illetve helyreállítása
- A terület része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.
- Az előírt feltételekkel a szomszédos gyepterületek is megóvhatók. A tevékenység védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja negatívan, a tevékenység természet- és tájvédelmi érdeket nem sért.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 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. 43. § (1) bekezdése alapján tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínozása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bűvőhelyeinek lerombolása, károsítása.
- A Tvt. 77/A. § (1) bekezdése szerint, aki az 1143/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben, illetve jogszabályban meghatározott, idegenhonos inváziós fajjal kapcsolatos előírásokat megszegi, – saját költségére – kötelezhető az idegenhonos inváziós faj betelepítésének vagy behurcolásának megakadályozására, visszaszorítására, elszigetelésére, kiirtására, fogságban tartott állományának teljes és végleges felszámolására, árukészletének megsemmisítésére, illetve a sérült ökológiai rendszerek helyreállítására.
- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.
- A FavR. 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 eljárásba szakhatóság bevonása nem vált szükségessé.

#### **Az ügyféli kör megállapításának módja, indokolása:**

- Az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján ügyféli jogállás illeti meg azon természetes vagy jogi személyeket, továbbá egyéb szervezeteket, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, továbbá az R. 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, melyek szerint ügyfél:
  - az építtető,
  - az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa,
  - a felelős építész-tervező részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel vizsgálta az általa készített tervek jogszabályi előírásoknak történő megfelelését.
- Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal vizsgálta a jogszabály szerinti ügyféli kört. Ügyfélnek minősül, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezték.
  - Az építési telekre vonatkozóan a tulajdonjogon kívül egyéb jogra való bejegyzés nem szerepel.
- Az Ákr. 10. § (2) bekezdése és az R. 5. § (3) bekezdése alapján a fentiekén túlmenően ügyféli jogállást állapított meg a Kormányhivatal az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosai részére.
- Az eljárásban a vizsgált környezetvédelmi szakkérdésre tekintettel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 98. § (1) bekezdése alapján a környezetvédelmi érdekek képviselőjére létrehozott politikai pártnak és

érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.

**A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építető részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a Harka 0103/67 helyrajzi számú ingatlanon egy darab 138,08 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új egylakásos lakóépület építésére.**

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

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

A döntés a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

Az Ákr. 89. § (1) bekezdése és a Kvt. 98. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését közhírré teszi.

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

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

Az Építető 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 építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 10. § (1) bekezdésén.

- A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának kötelezettsége az R. 26. § (1) bekezdés j) pont je) alpontján és a Méptv. 173. § (1) bekezdésén.
- A Vgtv. 28/A. §-án, a terv- és adatszolgáltatást a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1/B. §-án, a BM rendelet alapján.
- A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdésén, a 24. §-a (1) bekezdés c) pontján, valamint a KvVM rendelet 16/A. § (1) és (2) bekezdésén, továbbá a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakon és a (3) bekezdés a)-b) pontjaiban és a 27. § (1) bekezdés a)-f) pontjaiban meghatározottakon, és a 28. § (1b) bekezdésében foglaltakon.

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 építetetői 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 az R. 52. §-án és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. melléklet 21. pontján.

A Kormányhivatal hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdése 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. június 4.

Közzététel ideje: 2026. június 4. – 2026. június 20.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Süle Tímea  
építésügyi hatósági szakügyintéző