



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/10422-13/2025
ÉTDR ügyazonosító: 202500044886
ÉTDR iratazonosító: IR-000344687/2025
Ügyintéző: Mátrai István
Telefon: 06/26-501-467, 06/30/592-5649
E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu

Tárgy: 2621 Verőce,
Külterület 066/2 helyrajzi szám
Új Gazdasági épület (Raktárcsarnok) építésére
vonatkozó építési engedély
Melléklet: Záradékoltt tervdokumentáció
Nyilvántartás: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR ügyazonosító vagy ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft., 2621 Verőce, Falufőle utca 3.

Tárgyi ingatlan: 2621 Verőce, Külterület 066/2 helyrajzi szám

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

H A T Á R O Z A T

Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft., 2621 Verőce, Falufőle utca 3. szám alatti kérelmező(k) meghatalmazásából Mindszenti-Varga Endre meghatalmazott a Verőce, Külterület 066/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon Új Gazdasági épület (Raktárcsarnok) tervek szerinti építésére a kérelemhez csatolt – záradékolásra került - tervdokumentáció alapján, Hivatalom kikötéseinek betartásával, az építési engedélyt megadom.

ÉTDR eljárás azonosító: 202500044886

ÉTDR iratazonosító: IR-000257013/2025

Építmény rendeltetése: egy egységes gazdasági (raktár) épület

<u>Az épület építész tervezője:</u>	Mindszenti-Varga Endre	Jogosultsága: É-13-0097
<u>Az épület tartószerkezeti tervezője:</u>	Kiszek Tamás	Jogosultsága: T-1310923
<u>Az épület tűzvédelmi tervezője:</u>	Garai Tamás	Jogosultsága: TUÉ - 04 - 0478/2008

Helyiséglista, hasznos alapterület:

Csarnoktér 1241,92 m²

Raktár 182,13 m²

Áthajtó 80,54 m²

Fedett áthajtó 268,16 m²

Fedett rakodó 105,70 m²

Meglévő fedett szín 141,73 m²

Összesen: 2020,18 m²

Építési tevékenység rövid leírása (műszaki leírás alapján):

A helyszín bemutatása:

Az ingatlan Verőce északi területén van, a Szendehely irányából érkező út és a Lósi patak mentén. A terep enyhe lejtésű, az utcától távolodva emelkedik. Az épület a meglévő belső közlekedő útról érhető el.

A helyiségigények és funkcionális kapcsolatok:

Az épület egy csarnoképületből álljon, valamint tartozzon hozzá egy raktár, fedett és nem fedett áthajtó és fedett rakodó. Az épület telepítésénél a lejtős terep adottságait figyelembe kell venni. A csarnoktér egy nagy üzemi térből álljon, melyben az alapanyag és a késztermék elhelyezése térelválasztással történik. A raktár külön bejárattal rendelkezik. A csarnok megközelítése a meglévő útbekötésről történik.

Telepítés:

A Magyarkúti útról a meglévő kapun keresztül jutunk be a telekre. A meglévő belső közlekedő útról egyenesen elérhető a tervezett épület.

A közlekedő úthoz a három kapu és a raktár előtt burkolt felülettel csatlakozunk.

Az épület a korábban kialakított vízszintesnek tekinthető területen épül.

Tömegformálás

A tömegformálás követi a telken található kubusok formáját. Egyszerű tömegű, ipari jellegű épület. A vetőmagüzem a központi nagy tömeg, Ehhez kapcsolódik egyik oldalon a zsákos anyagok tárolására szolgáló raktár, míg a másik oldalon fedett áthajtó épül. Itt esőmentes helyen lehet rakodni, és az út mellett átmeneti jelleggel anyagot tárolni.

A rámpa felé eső oldalon szintén előtető készül a csarnok belső terének védelmére. Nyitott kapu esetén is védett a belső tér a csapóesőtől.

Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Vác 2025. június 20. napján kelt 30414/8265-1/2025.ált. számú szakkérdésben adott szakvéleményében meghatározott egyedi előírások:

„Az Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft (székhelye: 2621 Verőce, Falufőle utca 3., adószáma: 14654341-2-13 képviseli az építető meghatalmazottja: Mindszenti-Varga Endre;) (a továbbiakban: építető) kérelmére, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7 (2000 Szentendre, Városház tér 4.) megkeresése alapján, a 2621 Verőce, 066/2 hrsz. alatti ingatlanon mezőgazdasági feldolgozó csarnok építési engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem vonatkozásában

tűzvédelmi szakkérdésben állásfoglalást terjeszttek elő.

A tűzvédelmi hatóság a hatáskörébe tartozó szakkérdés vizsgálata során megállapította, hogy a tárgyi épület (rendeltetése: tárolási alaprendeltetés, kockázati osztálya: AK, továbbá nettó alapterülete meghaladja az 1000 m²-t.) vonatkozásában illetékességgel, valamint hatáskörrel is rendelkezik.

A tűzvédelmi hatóság az ÉTDR rendszerre feltöltött engedélyezési dokumentációt megvizsgálta és megállapította, hogy a kérelem tűzvédelmi szempontból **engedélyezhető**

az alábbi feltételekkel:

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással, Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott tűzvédelmi megfelelőséget igazoló és az Eurocode tűzállósági méretezést igazoló iratokat legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben be kell nyújtani az elsőfokú tűzvédelmi hatóság részére.
2. A tervezett építmény villamos berendezéseit úgy kell kialakítani, hogy az építmény egésze egy helyről lekapcsolható legyen, valamint a használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezéseket megtekintéssel és vizsgálattal ellenőrizni kell a létesítéskor hatályban lévő szabvány alapján. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell felülvizsgálatról készült dokumentációt.
3. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét az emberi élet elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani, amely megfelelőségét igazoló dokumentációkat a használatbavételi kérelemhez mellékelni kell.
4. A közművek fő elzáró szerelvényeinek helyét a tervezett építmény főbejáratánál jelezni kell.
5. A tervezett építmény oltóvíz ellátása érdekében 3300 l/perc oltóvíz intenzitást kell biztosítani 60 percen keresztül. (A tervezett építménytől megközelítési útvonalon mért 100 méteren belül tűzcsapot, vagy a tervezett építménytől megközelítési útvonalon mért 200 méteren belül oltóvíz tározót kell kialakítani, amennyiben nem áll rendelkezésre az előírt oltóvíz.)”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2025. július 1. napján kelt PE/KTHF/30194-2/2025. számú szakkérdésben adott szakvéleményében meghatározott egyedi előírások:

„Tárgyi ügyben küldött, fentiekben hivatkozott számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24-26. §-ai és a vonatkozó szakági

rendelet alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi szakvéleményt adja:

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet] 15. § (1) bekezdésére, valamint a 36. § (3) bekezdésére hivatkozva, a 3. melléklet 13-17. pontjaiban meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján az Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft. (2621 Verőce, Falufőle utca 3.) részére a **Verőce, 066/2 hrsz. ingatlanon tervezett mezőgazdasági feldolgozó csarnok építési engedélyének kiadásához hozzájárulok, a következő kikötésekkel:**

1. A beruházás során védett-, fokozottan védett fajok egyedei nem károsodhatnak.
2. A tervezett építés során keletkező ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kétélűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.
3. A tervezett épületek tájba illesztéséhez szükséges környezetrendezés során a termőhelynek megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok ültetését kell előtérbe helyezni takarófásítás céljából.
4. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).
5. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
6. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
7. A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja szerinti felelős műszaki vezető nyilatkozatát.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya 2025. június 16. napján kelt PE-17/NEO/01617-2/2025. számú szakkérdésben adott válasza:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya (továbbiakban: Népegészségügyi Osztály) az Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft. (2621 Verőce, Falufőle utca 3.) által a tárgyi ügyben benyújtott kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjeszt elő:

A Népegészségügyi Osztály a hatáskörébe tartozó szakkérdést megvizsgálta.

Az eljárás során a Népegészségügyi Osztály az alábbiakat állapította meg:

A kérelem népegészségügyi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály 2025. június 27. napján kelt PE/EA/00894-2/2025. számú szakkérdésben adott válasza:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. megkeresése alapján Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft. (2621 Verőce, Falufőle utca 3.) építetők kérelmére a 2621 Verőce, külterület hrsz.: 066/2.-ú ingatlanon mezőgazdasági feldolgozó csarnok építés tárgyában indult építési engedélyezésre irányuló kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjeszttek elő:

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A megvalósítás során meg kell teremteni a következő feltételt:

- fontos a betárolt mezőgazdasági termények minőségének megőrzése, a tárolt termények minőségét károsan befolyásoló anyag csak elkülönítve, az átszennyeződést kizáró módon kerülhet tárolásra

A PE/ETDR-EP/10422-4/2025 ügyszámon érkezett kérelem a **fenti feltétellel engedélyezhető.**”

Az engedély megadásának egyéb feltétele:

Verőce Község Önkormányzat Polgármesterének 2025. június 10-én kiadott I/548-2/2025. számú településképi véleménye az alábbi:

„Az építetők: neve Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft. címe 2621 Verőce, Falufőle utca 3.

A tevékenységgel érintett ingatlan: címe 2621 Verőce, helyrajzi száma 066/2

A tervezett tevékenység tárgya, megnevezése, rövid leírása: Csarnok építése

Felelős tervező: neve Mindszenti - Varga Endre, tervezési jogosultságának száma É 13-0097

- **Szakmai állásfoglalás: A tervezett építési tevékenységet a főépítész * ajánlja**

Indoklás: A tervezett épület illeszkedik a településképhez.

Dénes György sk. főépítész

*A településkép védelméről szóló 2/2018. (II. 21.) önkormányzati rendelet 57.§ szerint a tervezett építési tevékenységet a főépítész szakmai állásfoglalása alapján a polgármester **ELFOGADJA**”*

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**.

Felhívom az építtető/k figyelmét a következőkre:

- Az építtető az engedélyezett építési tevékenységet csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti.
- Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében.
- Az építési engedélyhez nem kötött eltérést elektronikus építési naplóban az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (XI. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 281. Korm. rendelet) 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell dokumentálni.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Épkiv.) meghatározott esetben az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges.
- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható.

Tájékoztatom az építtetőt/ket a következőkről:

- Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.
- Az építési engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.
- A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfelek az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba a Hivatal irodájában, ügyfélfogadási időben, az ügyintézővel telefonon történt előzetesen egyeztetett időpontban: hétfő-csütörtök: 8:00-16:00, péntek: 8:00-12:00 tekinthetnek be.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá nem tartozik.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet az Épkiv.-ben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.
- Az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél

csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://epapir.gov.hu>.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.

INDOKOLÁS

Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft., 2621 Verőce, Falufőle utca 3. szám alatti kérelmező(k) meghatalmazásából Mindszenti-Varga Endre meghatalmazott a Verőce, Külterület 066/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon Új Gazdasági épület (Raktárcsarnok) tervek szerinti építése tárgyában építési engedélyre vonatkozó kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz 2025. június 10. napján.

A kérelmet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (XI. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 281. Korm. rendelet) 25. § (1) bekezdése alapján megvizsgáltam, és alábbiakat állapítottam meg.

Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett.

A 281. Korm. rendelet 24. § (4)-(5) bekezdéseiben meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak.

A felelős építész tervezőként megjelölt Mindszenti-Varga Endre a Magyar Építész Kamara névjegyzéke szerint jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre és összeférhetetlenség nem áll fenn vele szemben. A társ/szakági tervezők (tartószerkezeti tervező és épületgépészeti és épületvillamossági tervező) a Magyar Mérnöki Kamara névjegyzékében szerepel.

Az építéssel érintett ingatlan Verőce Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Verőce Község Önkormányzata 1/2018. (II.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 4. §. szerint az „K-M” jelű, „Különleges mezőgazdasági üzemi terület” elnevezésű övezetbe tartozik.

A HÉSZ 20. § (1) A település területén különleges beépítésre szánt területek:

„a) Különleges turisztikai (K-Tu)-sport, turisztika,

b) Különleges rekreációs (K-R)-egyéb

c) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-M)

(2) A K-Tu övezetre - turisztikai fogadóterületre vonatkozó – részletes előírások a következők:

a) Az övezet területén elhelyezhető vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató épület, keskeny nyomtávú vasúti sínpálya, fásított parkoló,

b) A területen belül a vasúti töltést a közlekedést nem zavaró, honos fajokból álló növényzettel kell beültetni.

c) Az övezet kötelezően kialakítandó zöldfelületi részén a meglévő, őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet megtartandó.

(3) AK-R1 - Rekreációs terület (volt Expressz tábor területén), melyen a meglévő épületek megújítása mellett nagy zöldfelületet igénylő sport, szabadidő eltöltésére alkalmas létesítmények helyezhetők el.

(4) A K-R2 - Rekreációs terület, rekreációs funkcióval összhangban lévő épületek, sport, szabadidő, szállás, öregek otthona helyezhetők.

(5) A K-R3 - Rekreációs terület, melyen nagy zöldfelületet igénylő sport, szálláshelyek, szabadidő eltöltésére alkalmas létesítmények helyezhetők el. Lakások. a beépítettség 50%-os mértékéig, a különleges funkció alaplétesítményeinek megépítése mellett, elhelyezhetők el.

(6) A K-M - Mezőgazdasági üzemi terület, melyen meglévő állattartó telep, ehhez kapcsolódó gazdasági épületek, egy szolgálati lakás helyezhető el.

(7) A Különleges beépítésre szánt területek részletes előírásait lásd 1.sz. melléklet. (1)”

A beépítési paramétereket a HÉSZ 1. melléklet 1. bekezdés 37 sora tartalmazza:

„Övezet: K-M

Legkisebb kialakítható telek méret;

Terület: 2000 m²,

Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások;

Beépítési mód: Sz

Legkisebb előkert: 10 m

Legkisebb zöldfelület: 20 m²

Építményre vonatkozó előírások;

Legnagyobb beépítettség: K20 % (A telkek jelenlegi beépítettsége megtartható, új telek vagy új építkezés esetében a zárójeles értékig építhető be/bővíthető.)

Legnagyobb épület magasság: 5,5 m

A tervezett épület az építési helyen belül – szabadonállóan - helyezkedik el, a telek tervezett beépítettsége 17,59, 24,01 %, a zöldfelület telekhez viszonyított aránya 57,43 %, az épületmagasság 5,49 m.

Az övezetre vonatkozó előírásoknak a tervezett épület megfelel, az építménnyel összefüggő tereprendezési munkálatok megvalósíthatók.

A tervezett építmény és annak elhelyezése megfelel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek.

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.

Az ügyféli körbe bevontam a kérelmezőn kívül az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosokat, valamint a tervezett építési tevékenység miatt mindazokat az ügyfeleket, akiknek az épület mérete, elhelyezkedése, tömegének kialakítása jogait, jogos érdekeiket érinthetik.

Az ügyféli kört az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 10. §-a, és a 281. Korm. rendelet 5. § (1)-(3) bekezdései alapján állapítottam meg.

Határozatom meghozatalánál az Ákr., Méptv., a 281. Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a HÉSZ szerint jártam el.

Engedélyezési eljárásom során a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény (továbbiakban: LVIII. törvény) 399. § (2) bekezdésében, valamint a 403. § (1) bekezdésében leírtak alapján a LVIII. törvény 398. § (7) bekezdésében meghatározottakkal kapcsolatban nem intézkedtem.

Az építési engedély véglegessé válásakor a Hivatal a véglegessé válás napját az ÉTDR-ben rögzíti, és az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus záradékkal látja el.

A Hivatal a végleges építési engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül az építettőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően megküldi. Az építési engedélyezési eljárás során hozott végleges döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

A 281. Korm. rendelet 28. § (1)-(5) bekezdései alapján:

- „ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, 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 hatálya nem hosszabbítható meg.
- A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb, az eltérést engedélyező építési engedélyével lehet.
- Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell az építtetőnek dokumentálni.”

Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalásának és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményeinek indoklása a következő:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Vác 2025. június 20. napján kelt 30414/8265-1/2025.ált. számú szakkérdésben adott szakvéleményének indoklása:

„Az előírt feltételek az alábbiakon alapulnak:

1. A rendeltetésszerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges az okmányok bemutatása a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (1) bekezdése illetve az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 13. § (4) bekezdése továbbá az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 5. § alapján szükséges.
2. Az OTSZ 135. § (1) bekezdése alapján szükséges.
3. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése értelmében. Továbbá a tűzvédelmi törvény 3/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával. Az OTSZ I. fejezet 1. § (2) bekezdése szerint. Az MSZ HD 60364-6:2007 Kísérőszűrésű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján: „Az első ellenőrzést az új berendezések szerelésének befejezése után vagy a meglévő berendezések bővítésének, illetve megváltoztatásának befejezése után kell elvégezni.”
4. Az OTSZ 148. § (4) bekezdése alapján szükséges.
5. Az OTSZ 75. § (1) bekezdése, az OTSZ 73. § (1) bekezdése, továbbá az OTSZ 76. § (1) bekezdése, valamint az OTSZ 82. § (3) bekezdése alapján szükséges.

A tűzvédelmi szakkérdésben kiadott állásfoglalást, az ÉTDR rendszerbe a megkereséssel becsatolt engedélyezési dokumentációk, – Garai Tamás (MV-É 01-19706, MV-M 01-60221, TUÉ 04-0478, TUJ04-0478;) építész tűzvédelmi tervező, tűzvédelmi mérnök, tűzjelző berendezés tervező, szakértő, elektromos tűzvédelmi szakértő által – a 2025. május 15-én készített és 2025. június 10-én feltöltött (56/2025. munka számú) tűzvédelmi műszaki leírás és az ahhoz tartozó műszaki tervrajzok, figyelembevétel alapján hoztam meg.

Illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Hatásköröm a szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 15. § és a hozzá tartozó 3. melléklet 11. során alapul.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2025. július 1. napján kelt PE/KTHF/30194-2/2025. számú szakkérdésben adott szakvéleményének indoklása:

„A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A tervezett tevékenység nem tartozik a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 17. pontja „A” oszlopában felsoroltak alá.

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

Tárgyi ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Továbbá az építéssel érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érint.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése alapján „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és 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. 6. § (2) bekezdése alapján „A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint „Táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: 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. 17. § (1) bekezdése alapján „A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően 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 alapján „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.”

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése. A tervezett tevékenység a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerinti szennyező anyag elhelyezésével, a földtani közegbe történő közvetlen bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével nem jár, a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe vízszennyezést okozó anyag juttatásával nem jár.

Az építmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése.

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. §-a szabályozza.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a „Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a – (3)-(4) bekezdésekben foglalt kivételekkel a települési önkormányzat jegyzője, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja...” az 1. számú mellékletben felsorolt esetekben.

Az építési tevékenység a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozását alapul véve a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének felsorolásában szerepel: „41 épületek építése”.

Az üzemeltetés tekintetében (üzemi zaj- vagy rezgésforrás: a környezeti zajt, rezgést előidéző, termelő, szolgáltató tevékenység, vagy az ilyen tevékenységhez használt, környezeti zajt, rezgést előidéző telephely, gép, berendezés, ideértve a termelő, szolgáltató tevékenységhez kapcsolódó, telephelyen belüli - közlekedési célú tevékenységnek nem minősülő - járműhasználat, járműmozgás, rakodás) megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan környezetében, a vélelmezett zajvédelmi szempontú hatásterületen nincs védendő létesítmény.

A vélelmezett hatásterületet a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése határozza meg - „a környezeti zajforrás vélelmezett hatásterülete a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan és annak határától számított 100 méteres távolságon belüli terület.”

Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 36. § (1) bekezdése alapján, Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül.

Annak elbírálása, hogy milyen hulladék keletkezik és annak kezelése megfelel-e a hulladékgazdálkodási előírásoknak.

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálendő szakkérdés.

Az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok elhelyezését, továbbadását illetően a hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés ellenőrzése építésügyi engedélyezési eljárásban nem vizsgálendő szakkérdés.

Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében vizsgálhatja az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező, építési hulladékok jogszabályok szerinti kezelését, elhelyezését.

TÁJÉKOZTATÁS

A használatbavételi engedély kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának a vonatkozó szabályozás értelmében tartalmaznia kell, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] 1. számú mellékletében előírt mértéket.

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának arra is ki kell térni, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték-e, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladékok mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet szerinti építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, bontási hulladékok esetén a hulladék kezelését igazoló dokumentumokkal együtt be kell nyújtani Környezetvédelmi Hatósághoz.

A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

A keletkező hulladékok az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése stb. során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet tartalmazza."

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya 2025. június 16. napján kelt PE-17/NEO/01617-2/2025. számú szakkérdésben adott válasz indoklása:

„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény;
- a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény;
- a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény."

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály 2025. június 27. napján kelt PE/EA/00894-2/2025. számú szakkérdésben adott válasz indoklása:

„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormány rendelet 1. §-a és 2. §-a;
- Az építésügyi és építés felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet 12. § (4) bekezdése;
- A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormány rendelet 13. § g) pontja, 14. § (4) bekezdése;

- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-a és 81. §-a;"

Jelen határozat külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 116. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki.

A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét és határidejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdéseiben, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a Dáptv.2. § (1) bekezdésén, 9. §-án és 19. §-án alapul. A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

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

Szentendre, 2025. július 23.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kerecsi Lajos
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/10422-13/2025. számú Határozatot kapják:

Erdőpartner Termelő és Kereskedelmi Kft. <i>Építettő értesül meghatalmazott útján</i>				
Mindszenti-Varga Endre	<i>Meghatalmazott</i>		ÉTDR	
Zsemeri Larion	<i>Tulajdonos</i>	2624	Szokolya	Árkai Kansur András utca 5.
Szomszédok értesülnek hirdetményi úton				
Pest Vármegyei Kormányhivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy) ÉTDR				
Pest Vármegyei Kormányhivatal (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás) ÉTDR				
Pest Vármegyei Kormányhivatal (tűzvédelem) ÉTDR				
Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatala (népegészségügy) ÉTDR				
Verőce Község Önkormányzata			HK	