



SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202300047342  
Iratazonosító: IR-000314288/2023  
Iktatószám: SO/ÉTDR/3053-5/2023  
Ügyintéző: Gaálné Szabó Tünde  
Elérhetősége: +3684525906, [szabo.tunde@siofok.gov.hu](mailto:szabo.tunde@siofok.gov.hu)

**Tárgy:** Építési engedélyezési eljárás - Balatonszemes Aktív Kft  
8636 Balatonszemes, hrsz.: 695/4  
új lakóépületek építése  
**építési engedély iránti kérelem elutasítása**

### HATÁROZAT

Aktív Kft 6344 Hajós, Kossuth utca 21. szám alatti kérelmező /a továbbiakban: Építető/ által benyújtott, a 8636 Balatonszemes, 695/ helyrajzi számú ingatlanra tervezett 10 db épületben 155 lakás és 1 gondnoki lakás építésére irányuló építési engedély iránti kérelmet

#### **elutasítom.**

Az ügyben eljárás költség nem keletkezett, ezért annak mértékéről és viseléséről külön nem rendelkezem.

Jelen döntés a közlésével véglegessé válik. Több ügyfél esetén a véglegessé válás időpontja az utolsóként történt közlés dátuma.

Az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet a döntés közlésétől számított 15 napon belül a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz lehet benyújtani, a Pécsi Törvényszéknek (7623 Pécs, Rákóczi út 34.) címezve. A pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította. A keresetindítási határidő kezdete minden ügyfél vonatkozásában az a nap, amikor a döntést vele közölték.

A döntés ellen indított közigazgatási perben - a törvényszék előtt - jogi képviselő nem kötelező.

Jogi képviselővel eljáró fél és a gazdálkodó szervezet, mint elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett a keresetlevelet kizárólag IKR rendszeren keresztül, az elektronikus űrlapbenyújtási-támogatási szolgáltatás (<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu>) igénybevételével köteles benyújtani a közigazgatási döntést hozó szervnél.

Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag jogszabályban meghatározott elektronikus úton nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesíti a részére.

Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet - a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII.23.) IM rendeletben meghatározott - nyomtatványon is előterjesztheti.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél vagy jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet elektronikus úton is benyújthatja a fentiekben hivatkozott elektronikus űrlapbenyújtási-támogatási szolgáltatás igénybevételével.

A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtása elektronikus úton történő kapcsolattartás vállalásnak tekintendő, de az elektronikus úton történő kapcsolattartásra vonatkozó bejelentést a fél vagy a képviselője az eljárás bármely szakaszában megteheti.

Az elektronikus út választása esetén az eljárás folyamán - ideértve az eljárás minden szakaszát és a rendkívüli perorvoslatot is - a fél, illetve képviselője köteles a bírósággal a kapcsolatot elektronikus úton tartani és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesít a részére.

A keresetlevélnek tartalmaznia kell:

- az eljáró bíróság megjelölését,
- a felperes nevét, cégjegyzékszámát vagy más nyilvántartásba-vételi számát, lakcímét vagy székhelyét, adóazonosító számát és perbeli állását, továbbá képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét, illetve - ha ilyennel rendelkezik - egyéb elérhetőségét,
- a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét,
- az alperes nevét, székhelyét és perbeli állását, továbbá - ha ismert - képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét,
- a vitatott közigazgatási tevékenység és az arról való tudomásszerzés módjának és idejének azonosítására alkalmas, illetve ahhoz szükséges adatot,
- azokat az adatokat, amelyekből a bíróság hatásköre és illetékessége megállapítható,
- a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tények, illetve azok bizonyítékai előadásával és
- a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet.

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát,

- amelyre a felperes bizonyítékként hivatkozik,
- amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve
- amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya, azonban a felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő a halasztó hatály elrendelésére irányulóan. Az azonnali jogvédelem iránti kérelmet a bírósághoz kell benyújtani, ha azt nem a keresetlevéllel együtt nyújtják be. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell.

A közigazgatási peres eljárásban a felet - ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - illeték-feljegyzési jog illeti meg, mely révén mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az illetéket az fizeti meg, akit a bíróság erre kötelez.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Nem lehet a pert tárgyaláson kívül elbírálni, ha - az okirati bizonyítást ide nem értve - bizonyítást kell lefolytatni.

Ha a bizonyítás lefolytatásának szükségessége a tárgyaláson kívüli elbírálás során merül fel, a per elbírálására a bíróság tárgyalást tűz ki.

## INDOKOLÁS

Építető meghatalmazottja útján építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az ÉTDR: 202300047342 azonosító számon a tárgyi építési tevékenységre vonatkozóan.

*Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet /továbbiakban: Korm. rendelet/ 18. § (1) bekezdése szerint: az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy*

- a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az [Étv. 18–22. §-ában és 31. § \(1\) bekezdésében](#) előírtaknak,
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása **az új építmény építése** vagy meglévő építmény bővítése esetén – kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában – az [Étv. 23–24. §-ában](#), a **településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,**
- c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e
  - ca) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
  - cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
  - cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,
- d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetben olyan káros hatást, amely
  - da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztetné,
- e) a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges
  - ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
  - eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
  - ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is), vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)–e) pont előírásainak,
- h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet /továbbiakban: OTÉK/ 1. számú melléklet 30.b) pontja szerint: építési telek: az a telek, mely az építési szabályoknak megfelelően kialakított.*

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: HÉSZ/ szabályozási tervlapja az érintett telek északi, Balaton felőli része „Kbst” különleges beépítésre nem szánt strand terület, a többi rész „Vt-9”, településközpont vegyes terület.

A tulajdoni lap szerint lezárult telekalakítási eljárás nincs feljegyezve. Az Építésügyi Monitoring adatait és a helyszínrajzot összevetve megállapítható, hogy a HÉSZ előírásai szerint a telek kialakítása nem történt meg.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /Étv./ 18. § (1) bekezdése szerint: építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.*

*A Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint: az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a tervezett építési tevékenység az (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.*

A tervezett építmény a Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés előírásainak a fentebb részletezettek miatt nem felel meg, ezért a kérelmet a Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elutasítottam.

A közigazgatási per keretében érvényesíthető jogorvoslati jogot a véglegessé vált döntés tekintetében az Ákr. 114.§ (1) bekezdése biztosítja [„Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. ...”].

A keresetlevél benyújtására vonatkozó tájékoztatást az építésügyi hatóság a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 12.§ (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 18. § (1) bekezdése, 39.§ (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53/I.§-a alapján adta, mely utóbb hivatkozott jogszabályhely alapján: „Az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság végleges döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtámadni.”

A közigazgatási peres eljárás lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság tekintetében a tájékoztatás a Kp. 7. § (1) bekezdése, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 1.§ (1) bekezdése alapján történt. A jogi képviselőről a tájékoztatás a Kp. 27.§ (1) bekezdésén alapul.

Az elektronikus kapcsolattartási kötelezettségről a Kp. 29.§ (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 608.§ (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézési és bizalmi szolgáltatás általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§ (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet 114.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél által a keresetlevél jogszabályban meghatározott nyomtatványon történő benyújtását a Kp. 39.§ (2) bekezdése biztosítja. A jogi képviselő nélkül eljáró fél vagy jogi képviselőnek nem minősülő képviselője tekintetében az elektronikus kapcsolattartásról a Kp. 29.§ (1) bekezdése és a Pp. 605.§ (1)-(3) bekezdései alapján adott tájékoztatást az építésügyi hatóság.

A keresetlevél tartamát és ahhoz csatolandó iratok körét a Kp. 37.§ (1)-(3) bekezdései határozzák meg. Az azonnali jogvédelem lehetőségéről és annak benyújtásáról a Kp. 50.§ (1)-(4) bekezdései rendelkeznek. Az illeték-feljegyzési jogról való tájékoztatás az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1)

bekezdésében és 62.§ (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul. A tárgyalás megtartásáról a Kp. 77.§ (1)-(2) és (4) bekezdései alapján rendelkezett az építésügyi hatóság.

Hatáskörömet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Az eljárás főbb adatait és a nyilvános tervdokumentációkat ezen a linken tekintheti meg:

<https://www.etr.gov.hu/Nyilvanos/202300047342>



Tab, 2023. július 12.

dr. Neszményi Zsolt főispán nevében és megbízásából:

**Gombai Gyula**  
osztályvezető

Értesül:

1. Aktív Kft építtető – ██████████ meghatalmazott útján, ÉTDR-en
2. Vadvirág Marina Kft tulajdonos, cégkapun /32001574/
3. Capetown Real Estate Zrt szomszéd, cégkapun /26122265/
4. Vadvirág Villa Housing Kft szomszéd, cégkapun /27547616/

Tájékoztatásul kapja:

5. ██████████ tervező, ÉTDR-en
6. Balatonszemes Község Önkormányzata hivatali kapun

Véglegessé válás esetén:

7. Aktív Kft építtető – ██████████ meghatalmazott útján, ÉTDR-en