

## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/21729-4/2024	Tárgy:	[REDACTED]
Ügyintéző:	Farkas István László hft.		Raktárcsarnok építési engedély ügye
Előzmény:			Kérelem visszautasítása
Telefon:	06/26/ 501-468 mobil: 06-20-2685-936	ÉTDR azon:	202400100019
E-mail:	epites.szentendre@pest.gov.hu	ÉTDR irata:	IR-000581489/2024

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Varmegyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi döntést hozom:

### V É G Z É S

[REDACTED] képviseli az ügyvezető - mint építető meghatalmazásából [REDACTED] meghatalmazott kérelmére, mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2024. december 19-én a [REDACTED] alatti ingatlanon

- Raktárcsarnok építési engedélye ügyében a kérelmet

**visszautasítom.**

A végzés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Varmegyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól 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

[REDACTED] képviseli az ügyvezető - mint építető meghatalmazásából [REDACTED] meghatalmazott kérelmére, mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2024. december 19-én a [REDACTED] alatti ingatlanon

- Raktárcsarnok építési engedélye ügyében az eljárást megindítottam.

Az építészeti-műszaki tervdokumentáció hiányosságai az alábbiak:

- építészeti-műszaki dokumentáció a teljes épület tekintetében nem felel meg a 281. Korm. rendelet 1. sz. mellékletében foglaltaknak
- a tervezői nyilatkozatokban és a műleírásokban kérem a hatályos jogszabályokra hivatkozzanak, és az előírt formátumban nyújtsák be azokat
- kérem a főépítési véleményben foglaltakat betartani, és nem megindokolni, hogy miért nem tartják be azt

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 7

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA - ÉTDR

10 Szentendre, Városház tér 4. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 2  
Tel: 06-26-501-467, -468, mobil: 06-20-268-5936 E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu  
Web: [http:// www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest](http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest)

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA - ÉTDR

**A kérelmet visszautasítottam, mivel annak formája és tartalma a a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti jogszabályi előírásoknak nem felelt meg.**

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint:

Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

#### 1. Általános előírások

1.1. Az építészeti-műszaki dokumentáció szöveges dokumentumait, valamint a tervlapok feliratait magyar nyelven kell elkészíteni.

1.2. Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani. A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlokként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

1.3. A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI legyen. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

1.4. Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

1.5. Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek e rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.

1.6. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek elhagyhatók.

1.7. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.

1.8. Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz fotódokumentációt, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be.

#### 2. Igazolások

Igazolás csak olyan formában nyújtható be, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4. Elektronikus igazolás csak olyan információtechnikai rendszerektől fogadható el, amely hiteles átadásának információtechnológiai feltételei fennállnak.

##### 2.1. Aláíró lap

Az aláíró lapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni.

##### 2.1.1. Az aláíró lap tartalmazza

2.1.1.1. a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését,

2.1.1.2. az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,

2.1.1.3. az építtető nevét vagy megnevezését, címét,

2.1.1.4. a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

2.1.2. Az aláíró lapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

2.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

2.3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum.

3. Az építési engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében

##### 3.1. Műszaki leírások

A műszaki leírás ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.

##### 3.1.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.1.1. a tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,

3.1.1.2. a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,

3.1.1.3. az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,

3.1.1.4. azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint a 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,

3.1.1.5. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,

3.1.1.6. az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m<sup>3</sup>).

3.1.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.2.1. az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott feszítávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítménykövetelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,

3.1.2.2. meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,

3.1.2.3. zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,

3.1.2.4. a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,

3.1.2.5. felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

3.1.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.3.1. az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,

3.1.3.2. alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,

3.1.3.3. a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

3.1.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza

3.1.4.1. az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,

3.1.4.2. az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,

3.1.4.3. a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

3.1.5. Akadálymentesítési műszaki leírás közhasználatú építmény esetén, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

3.1.6. Zöldfelületi leírás, amely számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint kormányrendeletben meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

3.2. Tervlapok

3.2.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza

3.2.1.1. az égtájjelölést,

3.2.1.2. a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,

3.2.1.3. a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,

3.2.1.4. a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,

3.2.1.5. a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,

3.2.1.6. a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,  
 3.2.1.7. az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,  
 3.2.1.8. a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,  
 3.2.1.9. a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,  
 3.2.1.10. az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

### 3.2.2. Eltérő szintek alaprajzai

#### 3.2.2.1. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni

3.2.2.1.1. az elmetezett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,

3.2.2.1.2. a beépített berendezési tárgyakat,

3.2.2.1.3. a nyílásokat,

3.2.2.1.4. az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,

3.2.2.1.5. a szerkezeti dilatációk helyét,

3.2.2.1.6. a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,

3.2.2.1.7. az égéstermék-elvezetőket.

3.2.2.2. Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, hasznos és nettó alapterületét, valamint padlóburkolatát.

3.2.2.3. Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

3.2.2.4. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

3.2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább kettő, egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amelyeken ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

3.2.3.1. az elmetezett, a nézet irányába eső látható, továbbá indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

3.2.3.2. zártosorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos épület alapsíkját,

3.2.3.3. az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

3.2.4. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza

3.2.4.1. a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

3.2.4.2. a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

3.2.4.3. terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,

3.2.4.4. a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

3.2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, amely tartalmazza

3.2.5.1. az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a reklámberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

3.2.5.2. a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,

3.2.5.3. az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.

3.2.6. Meglévő építmény bővítése esetén az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza a meglévő állapotot rögzítő felmérési tervlapokat.

3.2.7. Jogszerűtlenül épített építmény esetén a fennmaradási engedélyezési dokumentációban külön kell ábrázolni a szabálytalanul felépített és a tervezett, szabályossá tett építményt.

3.2.8. Az egyes tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a tervezés időpontját.

### 3.3. Környezetbe illeszkedés igazolása

3.3.1. zártosorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,

3.3.2. látványterv,

3.3.3. kilátási-rálátási terv,

3.3.4. szinterv,

- 3.3.5. álcázási terv,
- 3.3.6. egyéb dokumentum.

#### 3.4. Szakági dokumentációk

3.4.1. Geodéziai felmérés, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

3.4.2. Geotechnikai jelentés a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

3.4.3. Tartószerkezeti terv egyszerű bejelentés esetén, ha az épület zárt sorúan vagy ikresen csatlakozik, emeletráépítést végeznek, az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközü vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födém szerkezetéhez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy 5,4 métert meghaladó támaszközü tartószerkezetet tartalmaz. A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

3.4.3.1. az alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,

3.4.3.2. a teherhordó falakat és pilléreket,

3.4.3.3. a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint

3.4.3.4. a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

#### 3.5. Szakértői vélemények

3.5.1. Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

3.5.1.1. az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,

3.5.1.2. az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.

3.5.2. Zárt sorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

Jelen végzés külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) 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 a Kp. 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét az Étv. 53/I. §-a szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdésén, 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 és 9. §-án alapul.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 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, elektronikus aláírás dátuma szerint

Építésügyi hatósági hatáskörben **dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kiss Andor  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/21729-4/2024. számú megkeresésről ETDR-ben értesülnek mellékletekkel:

1. Meghatalmazott
2. Kérelmező

**Szakkérdésben közreműködő hatósági osztályok:**

3. Budapest Főváros Kormányhivatala (műszaki biztonság)
4. Pest Vármegyei Kormányhivatal (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás)
5. Pest Vármegyei Kormányhivatal (útügy)
6. Pest Vármegyei Kormányhivatal (vízügy, vízvédelem)
7. Pest Vármegyei Kormányhivatal (tűzvédelem)
8. Pest Vármegyei Kormányhivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy)
9. Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatal (népegészségügy)
10. Pest Vármegyei Kormányhivatal (örökségvédelem)
11. Irattár - 2024.12.23.



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/678-2/2025  
Ügyintéző: Farkas István László hft. / KD  
Előzmény:

Tárgy:

Raktárcsarnok építési engedély ügye

Telefon: 06/26/ 501-468 mobil: 06-20-2685-936  
E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu

ÉTDR azon: 202400100019  
ÉTDR irataz: IR-000004885/2025

Tájékoztatás döntés véglegessé válásáról

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi döntést hozom:

T Á J É K O Z T A T Á S

[REDACTED] – [REDACTED] – képviseli az ügyvezető – mint építtető meghatalmazásából [REDACTED] meghatalmazott kérelmére, mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2024. december 19-én a

[REDACTED] alatti ingatlanon

- **Raktárcsarnok építési engedélye** ügyében a kérelmet a PE/ETDR-EP/21729-4/2024. iktatószámú végzésemmel visszautasítottam.

**PE/ETDR-EP/ PE/ETDR-EP/21729-4/2024. iktatószámú végzésem a kézhezvétellel 2024. december 23-án véglegessé vált.**

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, elektronikus aláírás dátuma szerint

Építésügyi hatósági hatáskörben  
**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kiss Andor  
osztályvezető

Értesülnek:

1. Meghatalmazott
2. Kérelmező
3. Budapest Főváros Kormányhivatala (műszaki biztonság)
4. Pest Vármegyei Kormányhivatal (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás)
5. Pest Vármegyei Kormányhivatal (útügy)
6. Pest Vármegyei Kormányhivatal (vízügy, vízvédelem)
7. Pest Vármegyei Kormányhivatal (tűzvédelem)
8. Pest Vármegyei Kormányhivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy)
9. Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatal (népegészségügy)
10. Pest Vármegyei Kormányhivatal (örökségvédelem)
11. Irattár – 2025.01.07.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 7

2000 Szentendre, Városház tér 4. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Tel: 06-26-501-467, -468, mobil: 06-20-268-5936 E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu  
Web: [http:// www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest](http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest)

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/02327-21/2025  
Ügyintéző: Farkas István László hft.  
Előzmény: PE/ETDR-EP/21039/2024

Tárgy: [REDACTED]  
Raktárcsarnok építési engedély ügye

Telefon: 06/26/ 501-468 mobil: 06-20-2685-936  
E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu

ÉTDR azon: 202500004373  
ÉTDR irataz: IR-000061662/2025

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi döntést hozom:

HATÁROZAT

[REDACTED] – képviseli [REDACTED]  
ügyvezető - mint építető meghatalmazásából [REDACTED] meghatalmazott kérelmére,  
mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2025. január 22-én a

[REDACTED] alatti ingatlanon

- Raktárcsarnok építésére az építési engedélyt

me g a d o m,

generál tervező: [REDACTED]  
[REDACTED]. Építész tervező: [REDACTED] okl.  
építésmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített építészeti engedélyezési dokumentáció, [REDACTED] okl.  
építőmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített statikai tervdokumentáció, [REDACTED] gépészmérnök,  
épületgépész vezető tervező, névj.sz.: [REDACTED] által készített épületgépészeti dokumentáció és [REDACTED]  
[REDACTED] okl. villamosmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített épületvillamossági dokumentáció, [REDACTED]  
építész tűzvédelmi szakértő névj.sz.: [REDACTED] tűzvédelmi tervei, [REDACTED] robbanásvédelmi szakértő,  
névj.sz.: [REDACTED] robbanásvédelmi dokumentációja alapján a szakkérdésben közreműködő hatósági  
osztályok kikötéseinek feltétlen betartása mellett az alábbiak szerint az alábbi feltételekkel:

Az épület építésének főbb adatai:

Beépítési előírások és a tervezett épület beépítési paraméterei

Építéssel érintett ingatlan: [REDACTED]

Övezeti besorolás:	Gip-SZ/2 - egyéb ipari gazdasági építési övezet
Kialakítható legkisebb telekterület:	3000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	szabadon álló
Legnagyobb beépítettség:	45%
Térszín alatti beépítés mértéke:	45%
Legnagyobb épületmagasság:	15,0 m
Legkisebb zöldfelület:	30%
Legnagyobb szintterületi mutató:	nem szabályozott
Meglévő beépítési mutatók	
A telek területe:	44.806 m <sup>2</sup>
Meglévő beépítés:	
- Iroda épület:	460,23 m <sup>2</sup>
- Meglévő csarnoképület:	4.046,01 m <sup>2</sup>
- Meglévő csarnoképület előtető:	382,11 m <sup>2</sup>
- Portaépület:	18,61 m <sup>2</sup>
Meglévő beépítés összesen:	4.906,96 m <sup>2</sup> (10,95%) < 45% tehát megfelel
Meglévő zöldfelület:	31.009,09 m <sup>2</sup> (69,21 %) > 30% tehát megfelel
Meglévő burkolt felület:	8.889,86 m <sup>2</sup> (19,84 %)
Földszinti padlóvonal, csarnok	(± 0,00 m szint): +117,70 mBf
Földszinti padlóvonal, meglévő iroda	(± 0,00 m szint): +118,20 mBf

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 7

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

100 Szentendre, Városház tér 4. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 2  
Tel: 06 26 501-467, -468, mobil: 06-20-268-5936 E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu  
Web: http://pvkh.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



Meglévő parkolók száma:	65 db
Épületmagasság, meglévő csarnoképület:	9,76 m
Tervezett beépítési mutatók	
Tervezett beépítés:	
- Új raktárépület:	2.247,20 m <sup>2</sup>
- Új raktárépület, összekötő folyosó:	114,34 m <sup>2</sup>
Tervezett új beépítés összesen:	2.361,54 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítés összesen:	7.268,5 m <sup>2</sup> (16,22 %) < 45% tehát megfelel
Tervezett zöldfelület:	25.625,05 m <sup>2</sup> (57,19 %) > 30% tehát megfelel
Tervezett burkolt felület:	11.912,45 m <sup>2</sup> (26,59 %)
Hasznos alapterület, új raktárépület:	2.202,50 m <sup>2</sup>
Földszinti padlóvonal, új raktárépület (+/- 0,00 m szint):	+117,70 mBf
Tervezett parkolók száma:	65 + 2 = 67 db
Épületmagasság, új raktárépület:	11,24 m

### ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épület számított építményértéke a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján:

Főépületre számítva:

4. Gazdasági tevékenység céljára szolgáló, tárolási, raktározási, mezőgazdasági funkciójú épület, épületrész esetén 500E Ft/m<sup>2</sup>.

- új raktárépület: 500 E Ft/m<sup>2</sup> egységárral és 2.202,50 m<sup>2</sup> alapterülettel számítva:

500.000 x 2.202,50 = **1.101.250.000 Ft**, azaz egymilliárd-százegymillió-kétszázötvenezer forint.

### Előzmények és a beruházás célja

A 2000-es évek elején épített épületegyüttes több módosításon esett át az eltelt közel 24 év folyamán. A korábban több külön bérleményként működő ipartelep már csak egy bérlő használja. A több részre tagolt meglévő gyártóépület már egy egységként, de két tűzszakasként üzemel. A meglévő csarnoképület és meglévő irodaépület jelen tervezési program által nem érintett.

A meglévő épületből raktározás funkciója átkerül és bővül az új raktárépület révén, a meglévő épületben a bővítés után csak a technológia számára szükséges napi betárolás fog történni. Az alapanyag tárolás számára egy új raktárépületet terveztünk, mely a meglévő csarnoktól délnyugatra kerül telepítésre. A tervezett raktárépület vasbeton szerkezetű, szendvicspanel burkolatú és minősített trapézlemez tartószerkezetű közetgyapot hő-, és PVC vízszigeteléssel ellátott tetőszerkezetű épület. Az épületben ezen túl a raktározáshoz és az áruszállításhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek kapnak helyett. A raktártér két, hozzávetőlegesen 1100m<sup>2</sup> területre lett felosztva (2 külön füstszakasz), melyekhez tartozik 1-1 darab dokkoló állás az épület északnyugati oldalán.

[REDACTED] alatti ingatlanon a meglévő csarnoképület mellett új raktárépület létesítését tervezi, kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal.

A tervezési területen a meglévő porta-, iroda- és csarnoképület mellett raktárépületek telepítése tervezett a jövőben.

Jelenleg a meglévő csarnoképülettől délnyugatra új raktárépület tervezése kezdődött meg és jelenti a feladat részét. A felhasználni tervezett ingatlan kijelölt ipari gazdasági építési övezetben helyezkedik el.

A tervezett raktárépületben raktározás funkció és azt kiegészítő kiszolgálóblokk telepítése, emellett a bővítéshez szükséges többlet személygépkocsi parkolók kialakítása is tervezett (utóbbi a telken belüli meglévő parkolók folytatásaként).

A beruházás első lépéseként részletes műszaki átvilágítás készült, amely a terület fejlesztési lehetőségeit tárta fel. Ebben a fázisban a tervezéshez szükséges geodéziai felmérés és geotechnikai jelentés is elkészült és sor került a közműellátással kapcsolatos előzetes egyeztetésekre is.

A [REDACTED] telephelyén olyan anyagot állít elő különböző komponensek (NMP, karbon nanocső) összekeverésével, melyet lítium-ion akkumulátorok gyártása során felhasználnak. A Pest Megyei Kormányhivatal PE-06/KTF/12249-3/2020. számú tájékoztatása alapján a tervezett tevékenység nem tartozik a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

így az építési engedélyezést megelőzően a fejlesztési területre Előzetes Környezeti Vizsgálati Dokumentáció (EVD) készítése nem vált szükségessé. Megítélésünk szerint a hivatkozott rendelet 2024. októberi módosítása nem érinti a telephelyen folytatott tevékenységet.

A telek a hatályos helyi építési szabályzatnak megfelel, rendezett.

**HELYISÉGLISTA**

SZÁM	NÉV	BURKOLAT	TERÜLET (m <sup>2</sup> )
G-0.0	Raktár	epoxy	1057,40
G-0.1	Raktár	epoxy	1094,30
G-0.2	Teakonyha	PVC	11,80
G-0.3	Tak.tár	epoxy	4,40
G-0.4	Közlekedő	PVC	7,60
G-0.5	WC-k és előtér	gres	5,90
G-0.6	Sofőr pihenő	PVC	6,00
G-0.7	Elektromos helyiség	beton	15,10

ÖSSZ: CSARNOK **2 202,50 m<sup>2</sup>**

**Szerkezetek****Alapozás és tartószerkezetek**

Az épületek alapozása helyszíni monolit beton és vasbeton alaptestek, előregyártott kehelyalappal. A felszerkezet előregyártott vasbeton szerkezet, hagyományos pilléres, 6m-es főartós, és 18m-es szelemen-es rendszerben. A homlokzati nyílások acél kiváltó szerkezettel készülnek.

**Homlokzati falszerkezetek**

A csarnoképületek homlokzati fala előregyártott vasbeton oszlopokra rögzített szerelt szendvicspanel burkolat, IPN hőszigeteléssel, 12 cm vastagsággal.

A kiszolgáló helyiségek (vizesblokkok és irodahelyiségek) homlokzati szendvicspanel homlokzati falai belső oldalán hőszigetelt gipszkarton burkolat kerül kialakításra.

**Tetőszerkezet**

A csarnok előregyártott vasbeton szelemein keresztirányú magasbordás trapéz tetőlemezen, szerelt tetőszerkezet készül minimum 15,0 cm vastag közetgyapot hőszigeteléssel, párazáró fóliával és PVC lemez vízszigeteléssel, minősített épületszerkezetként kialakítva.

**Homlokzati kialakítás és anyaghasználat**

A csarnoképületek homlokzati szendvicspanel külső fegyverzete szürke színben (RAL9006), megegyező színű szegésekkel készülnek. A lábazati panel betonfelülete szintén szürke színben készül. A homlokzati kapuk a homlokzati színezéséhez igazodó (RAL9007) színben, a homlokzati hőszigetelt nyílászárók, ajtók szintén (RAL9007) színben készülnek.

Az előtetők fedése alumínium trapézlemez fémlemezburkolat és szendvicspanel burkolat szintén RAL9006 színben készülnek.

**Nyílászárók**

A homlokzati ablakok alumínium tokszerkezetű, átlátszó üvegezésű szerkezetek, hőszigetelt kivitelben. A csarnoképületek dokkolóinál szekcionált alumínium ipari kapuk készülnek a szintbeli rakodók redőnykapukkal készülnek, az alaprajz szerinti méretben, hőszigetelt kivitelben. A homlokzati ajtók acéltokos, hőszigetelt kivitelű szerkezetek.

**Belső kitöltő- és válaszfalak**

A kiszolgáló blokk és az elektromos helyiség belső válaszfalai 12,5 cm-es vastag gipszkarton szerkezetek, a vizes helyiségekben impregnált gipszkarton lapokkal, elektromos helyiség esetén a tűzvédelmi műleírásban meghatározottak szerint minősített tűzgátló szerkezetként kialakítva.

**Padlóburkolatok**

A raktározási területeken ipari betonpadló készül erősen vegyszerálló epoxigyanta burkolattal. A vizes helyiségekben és teakonyhákban greslap burkolat készül. Az elektromos helyiségben felületkeményített ipari padló készül.

**Falburkolatok**

A vizes helyiségekben csempeburkolat készül az álmennyezetig. A csarnok belső felületei látszó gyári festésű szendvicspanel falfelületek, illetve látszóbeton lábazati felület.

Álmennyezetek

A kiszolgáló helyiségekben fém tartószerkezetű, 60x60 cm-es ásványi lapos szerelt álmennyezet készül, a vizes helyiségekben nedvességálló álmennyezeti lapokkal.

Beépített bútorok

A teakonyha beépített szekrényei laminált forgácslap szerkezetű hagyományos asztalos szerkezetek a bérlők által kialakítva.

**Az építési engedélyezési a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatósági osztályok szakvéleményei:**

1. A **Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály** (2370 Dabas, Kossuth László u. 1.) 2025. február 13-án PE-04/NEO/00170-2/2025. számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az engedély megadásához kikötéssel hozzájárult:

**„SZAKKÉRDÉSBEN ÁLLÁSFOGLALÁS**

A [REDACTED] kérelme vonatkozásában [REDACTED] alatti ingatlanra tervezett iroda-, és lakóépület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. PE/ETDR-EP/2327-3/2025. ügyiratszámú megkeresésére az irodaépület vonatkozásában szakkérdésben **állásfoglalást terjeszték elő:**

Az ÉTDR rendszerbe feltöltött tervdokumentációt áttanulmányoztam és az eljárásom során megállapítottam az alábbiakat:

A vizsgált. az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) Kormányrendelet 3. melléklet 6. pontjában megjelölt szakkérdés alapján PE/ETDR-EP/2327-3/2025. ügyiratszámom érkezett kérelem a raktárépület vonatkozásában engedélyezhető az alábbiak betartása mellett:

1. A raktár padozat könnyen tisztántartható, résmentes legyen és olyan anyagból készüljön, mely az ott tárolni tervezett anyagok és keverékek kémiai tulajdonságainak ellenáll és az adott vegyszer(ek) biztonsági adatlapjaiban foglaltaknak megfelel.
2. A raktár(ak)ban tárolásra kerülő veszélyes anyagokat/keverékeket a biztonsági adatlapjaikban foglaltaknak megfelelő körülmények között kell tárolni.
3. Valamennyi helyiség szellőzését biztosítani kell. A természetes szellőzést biztosító ablakokat padlószintről nyitható és nyitott állapotban rögzíthető módon kell megvalósítani.
4. Mesterséges szellőzés esetén biztosítani kell a megfelelő mennyiségű frisslevegő befűvására. A szennyezett levegőt tetőgerinc fölé kell kivezetni.
5. Biztosítani kell a megfelelő belső hőmérsékletet – a vegyszerek tárolására szolgáló raktár esetében a belső hőmérséklet biztosításánál be kell tartani a biztonsági adatlap(ok) ez irányú előírásait.
6. Gondoskodni kell a megfelelő erősségű és színhatású mesterséges megvilágításról.
7. A takarítószeres tárolására takarítószer tárolót kell biztosítani.
8. A takarítási vízvételi hely(ek)nél hideg-meleg folyóvizes, légbeszívó szelepes, tömlővéges csatlakozásra alkalmas csapteleppel ellátott kiöntőt (falikút) kell felszerelni.
9. A teakonyhában ételmelegítési és hűtési lehetőséget, valamint hideg-meleg folyóvízzel ellátott mosogatót kell biztosítani.
10. A szociális blokkokban a WC helyisége(ke)t mosható fal- és padlóburkolattal kell kialakítani. A WC helyiséghez előteret kell csatlakoztatni, ahol hideg-meleg folyóvizes kézmosót kell biztosítani.
11. A veszélyes, nem veszélyes technológiai és kommunális hulladékokat elkülönítve, külön-külön tároló edényzetben (kuka) kell tárolni. A hulladéktároló helynél légbeszívó szelepes, tömlővéges csatlakozásra alkalmas csapteleppel ellátott vízvételi helyet kell biztosítani a kukák mosásához.
12. A nyílászáróktól min. 5 m távolságra kell kijelölni dohányzóhelyet a dolgozók részére, a nemdohányzók védelméről szóló 1999. évi XLII. törvény előírásainak megfelelően.
13. A vízhálózat kiépítését követően annak fertőtlenítését majd vízminta vételezését kell elvégezni. A használatbavétel feltétele akkreditált laboratórium által végzett „megfelelő” minősítésű ivóvíz vizsgálati eredmény.”

2. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) 2025. január 30-án PE/UT/0117-7/2025.számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához az alábbi feltételekkel **hozzájárult**:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. – mint ügygazda PE/ETDR-EP/2327-3/2025 számú (ÉTDR azonosító: 202500004373) elektronikus megkeresésére, valamint az annak mellékleteként elérhetővé tett, az LZ Tervezőiroda Kft. (2800 Tatabánya, Estike u. 12.), mint tervező által készített 2024. novemberi keltezésű tervdokumentációt átvizsgálva, Újhartyán, Japán fasor 5. 1100/2 hrsz. raktárcsarnok építési engedélyezési eljárásához útügyi szempontból az alábbi

**s z a k v é l e m é n y t a d o m .**

Tárgyi építési engedély kiadása az útügyi szempontokat az alábbiak figyelembe vételével nem sérti.

A döntés rendelkező részében rögzíteni szükséges az alábbiakat:

- 1) Újhartyán Város Önkormányzatának Polgármestere 2024. november 26. napján kelt, 4256-2/2024. számon közútkezelői hozzájárulását megadta.
- 2) A kialakítandó parkolóhelyek számának meghatározása során – eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában – a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 42. §-ban foglaltakat kell figyelembe venni. A parkolóhelyek és az azok használatához szükséges kiszolgáló (út)terület méreteinek meghatározásánál „Gépjármű várakozóhelyek geometriai kialakítása” e-UT 03.02.33:2024 számú Utügyi Műszaki Előírásban foglaltak betartását kötelezően előírom. A parkolóhelyek használhatóságát és megközelítését biztosítani szükséges!
- 3) A tervezett közforgalom elől elzárt belső utakat és parkolókat egyértelmű jelzésekkel (kapu, sorompó, „mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtábla alatta a kivétel jellegére utaló kiegészítő táblával stb.) el kell különíteni a közúthálózattól. A parkolók rendeltetésszerű használatát és megközelíthetőségét a nyitva tartás ideje alatt folyamatosan biztosítani kell. Felhívom a figyelmet, hogy a 93/2012. (V.10.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdés értelmében, a közlekedési hatósági engedély mellőzése a munkavégzéssel kapcsolatos egyéb engedélyek beszerzésének szükségességét nem érinti és nem mentesít a munkavégzés szabályszerűségért való felelősség alól.
- 4) A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47.§ (8)-(10) bekezdése alapján, a kialakítandó parkolóhelyek területére hulló csapadékvíz nem veszélyeztetheti a szomszédos ingatlanokat, a közút vízelvezető-rendszerébe pedig csak az érintett közútkezelő előzetes hozzájárulása alapján vezethető.
- 5) A Kkt. 36. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kivitelezési munka során a közút területét igénybe venni, illetve a közúton forgalomkorlátozással járó tevékenységet végezni, csak az érintett közútkezelő előzetes hozzájárulásának birtokában szabad.
- 6) Az útkezelők hozzájárulásukat kártérítési kötelezettség keletkezése nélkül bármikor módosíthatják és visszavonhatják, amennyiben azt jogszabály változása, vagy közlekedésbiztonsági érdekek indokolják.
- 7) Az épület használatba vételéhez kiadandó szakvéleményem alapvető feltétele, hogy a terven szereplő, illetve előírt közlekedési létesítmények kiépítésre kerüljenek, azok a rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek továbbá elégséges ki a forgalombiztonsági követelményeket.
- 8) A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell a használatbavételre vonatkozó közútkezelői hozzájárulást.

Felhívom Tisztelt Engedélyes figyelmét az 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 30. § (3) bekezdésére:

„Az ingatlan megközelítését szolgáló útsatlakozás fenntartásáról annak az ingatlannak a tulajdonosa (kezelője) köteles gondoskodni, amelyre az útsatlakozás a járművek számára a közútról való ráhajtást lehetővé teszi.”

2.1. Újhartyán Város Önkormányzat Polgármestere, Schultz József a 4256-2/2024. számú, 2024. november 26-án kelt „Közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás”-ában az [REDACTED] raktárcsarnok építés magasepítési terv közlekedési munkarészéhez feltételek nélkül járult hozzá:

**„TULAJDONOSI ÉS KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS**

LZ Tervezőiroda Kft. által kért - a Takenaka Európa GmbH Magyarországi Fióktelepe megbízásából -, a [REDACTED] raktárcsarnok építés útépítési terveinek magasépítési engedélyezési eljárásához szükséges

**közútkezelői hozzájárulást a [REDACTED] vonatkozásában megadom.**

A kérelmező által leírtak szerint kizárólag a telephelyen belül történik útépítés, új útcsatlakozás nem létesül. Az engedély érvényességi idejét 1 évig állapítom meg. Újhartyán, 2024. november 26.

**Schultz József**  
polgármester"

3. A **Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya** (1016 Budapest, Mészáros u. 58/b.) 2025. február 10-én PE/KTHF/00055-8/2025 számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához az alábbi kikötésekkel **hozzájárult**:

**„Tisztelt Osztályvezető Úr!**

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 és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 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. számú melléklet 13-17. pontjaiban meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján:

[REDACTED] részére az [REDACTED] alatti ingatlanon létesítendő raktárépület építési engedélyének kiadásához  
**hozzájárulok,**

az alábbi kikötésekkel:

1. Az építőipari kivitelezési munkafolyamatok során a legjobb módszereket (eszközök, intézkedések stb.) kell alkalmazni a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (ponyvás takarás, porfogó háló alkalmazása, nedvesítés, locsolás stb.).
2. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben, vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
3. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztán tartásáról gondoskodni kell.
4. 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."

4. **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (1031 Budapest, III. ker. Fő tér 1.) 2025. február 11-én PE/EPO/0425-2/2025 (PE/ETDR-EP/319-19/2025) számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**:

Az Újhartyán, Japán fasor 5. (1100/2 hrsz.) alatti ingatlanon új raktárcsarnok építési engedélyezése engedélyezési eljárásában felmerülő örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam.

A kérelem áttekintése során megállapítottam, hogy a beruházás a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (a továbbiakban Kötv.) 7. § 20/a. pontja szerinti nagyberuházásnak (500 millió Ft. bekerülési költségnél nagyobb bekerüléssel beruházás) minősül, ezért a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti

dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíteni. Az ERD I. fázisa elkészült, azt az Építető a megkeresés tervdokumentációjához csatolta. Fentiek értelmében tárgyi létesítmény építése örökségvédelmi szempontból a **következő kikötésekkel engedélyezhető:**

1. A már elkészült előzetes régészeti dokumentáció (továbbiakban ERD) I. munkarészában foglaltakat figyelembe véve az ERD próbafeltáráson alapuló II. fázisát el kell készíttetni az erre jogosult intézménnyel (Magyar Nemzeti Múzeum (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.), és ezt Osztályomhoz be kell nyújtani. A beruházás régészeti objektumokkal érintett részén a beruházónak biztosítani kell ERD-II. részében előírt munkák elvégzését.
2. Mivel a beruházás nagyberuházásnak minősül, a beruházás földmunkáit csak régészeti megfigyelés mellett lehet végezni.
3. A régészeti megfigyelést annak megkezdése előtt a szakfeladatot ellátó intézmény útján legalább 1 munkanappal korábban be kell jelenteni elektronikus úton Hatóságomnak, elvégzését pedig jegyzőkönyvben kell rögzíteni.
4. Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor a régészeti bontómunkát régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését Hatóságomnak Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tartalommal be kell jelenteni.
5. A fenti szakfeladatok elvégzésére a Ferenczy Múzeum Centrum (2000 Szentendre, Fő tér 2-5.; megfigyeles@muzeumicentrum.hu; www.femuz.hu) jogosult.

5. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc – biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Élelmiszerlánc – biztonsági Osztálya (1133 Budapest, Lehel út 33-37.) 2025. január 27-én PE/EL/00269-3/2025 számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötések nélkül **hozzájáru**lt:

**„Tisztelt Osztályvezető Úr!**

A [REDACTED] alatti ingatlanon raktárcsarnok építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásában, a PE/ETDR-EP/2327-3/2025. iktatószámú szakkérdésben az alábbi

#### **T Á J É K O Z T A T Á S T**

adom.

Az ÉTDR felületen megosztott dokumentáció áttekintése, valamint [REDACTED] építész tervező nyilatkozata alapján megállapításra került, hogy hatóságunkat érintő élelmiszer-higiéniái szakkérdés nem merült fel, élelmiszer-forgalmazó egységet nem terveznek.”

6. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri út 25.) 2025. február 4-én 30414/223-6/2025.ált. számú szakhatósági foglaltában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájáru**lt:

#### **„SZAKKÉRDÉSBEN ÁLLÁSFOGLALÁS**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. megkeresése alapján, a [REDACTED] képviseli: [REDACTED] (a továbbiakban: Építető) – kérelmére, a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott [REDACTED] alatti ingatlanon raktárcsarnok építési engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem vonatkozásában tűzvédelmi

#### **s z a k k é r d é s b e n á l l á s f o g l a l á s t**

terjesztek elő:

A tűzvédelmi feladatkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Monor a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket megvizsgálta.

**Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:**

A PE/ETDR-EP/2327-3/2025 ügyszámon érkezett kérelem tűzvédelmi szempontból engedélyezhető, az alábbi feltételekkel:

1. A 30405/1299-1/2024. ált. számon kiadásra került épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelmények alóli jóváhagyási határozat teljesítése.
2. Az épület kivitelezése során csak olyan anyagok és szerkezetek építhetők be, amelyek megfelelnek a vonatkozó jogszabályi követelményeknek és rendelkeznek a tűzvédelmi paraméterek megfelelőségét igazoló dokumentumokkal (pl.: teljesítménynyilatkozat stb.).
3. A kivitelezés során a felelős műszaki vezető – annak hiányában a kivitelező – által a megvalósult építőipari kiviteli tevékenységekről írásbeli nyilatkozatok (felelős kivitelezői nyilatkozat, beépítési nyilatkozat) becsatolása szükséges.
4. A villamos berendezéseinek tűzvédelmi megfelelőségét üzembe helyezés előtti felülvizsgálati jelentéssel igazolni szükséges.
5. Az Eurocode tűzállósági méretezési szabványok alapján történő épületszerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőinek meghatározásáról készített számítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi hatóság részére igazolható módon be kell mutatni.
6. A létesítmény területén, a mértékadó tűzszakasz alapterülethez szükséges 2100 liter/perc oltóvíz mennyiséget 1 órán keresztül kell biztosítani, amelynek meglétét a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell. Az építmény használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb félévvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség meglétét. A mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Ha az oltáshoz szükséges oltóvíz víztározóról biztosítható, akkor a szükséges oltóvíz meglétét az oltóvíz tározó felülvizsgálatával igazolni szükséges.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) előírásainak és a vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelvekben, valamint a nemzeti szabványokban foglaltaknak, melyek megfelelőségét a használatbavételi eljárás során igazolni szükséges.

**A használatbavételi eljárási engedély kérelem elindításakor a szükséges iratokat az ÉTDR felületen kell becsatolni.**

Az állásfoglalást az ÉTDR rendszerbe feltöltött engedélyezési dokumentációk – [REDACTED] tűzvédelmi szakértő által - 2024. december hónapban készített, 2025.01.22. napján feltöltött tűzvédelmi műleírás, illetve a becsatolt tervrajzok, dokumentumok figyelembevételére alapján hoztam meg."

**7. Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály** (1124 Budapest, Némethy Gy. út 37-39.) 2025. január 28-án BP/2001/00011-2/2025 számú állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**:

A fenti iktatószámon és tárgyban megküldött megkeresésére az alábbiakban válaszolok.

I.a) Kérem, hogy a tárgyban kiadandó építési engedély határozatának kikötéseire műszaki biztonsági szempontból az alábbi kikötéseket beilleszteni szíveskedjék!

· **A Budapest Főváros Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztályát a létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárásába műszaki biztonsági szakkérdésben be kell vonni.**

I.b) Kérem, hogy a tárgyban kiadandó építési engedély határozatának figyelemfelhívó részéhez műszaki biztonsági szempontból az alábbi figyelemfelhívásokat beilleszteni szíveskedjék!

· **A tárgyi létesítmény használatbavételkor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell a Budapest Főváros Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztályától kérelmezni!"**

**8. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály** (1081 Budapest, Dologház u. 1.) 2025. február 6-án 30414/1374/2025. ált. számú állásfoglalásában az építési engedély megadásához az alábbi kikötésekkel hozzájárult:

„Tisztelt Osztályvezető Úr!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a tárgyi ügyre vonatkozó építési engedélyezési eljárással kapcsolatban az alábbi szakvéleményt adja.

**A tárgybéli építkezéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. Az építés során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a területileg illetékes vízügyi hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.
3. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék, illetve egyéb szennyezett anyag használata tilos.
4. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
5. Az építési munkálatok végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
6. Az építési munkálatok során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
7. Az építés befejezését követően a potenciális vízszennyező anyagok jogszabályok szerinti környezetkímélő elhelyezéséről gondoskodni kell.
8. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
9. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
10. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet előírásait. A kockázatos anyagok csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen. (épületben pl.: festékek, higítók, motorolajok tárolása)
11. A tevékenység végzése során a kockázatos anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
12. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
  - a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet, vagy a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kivitelezés az érvényes és végleges építési engedély szerint valósult-e meg, valamint a csapadékvíz-elvezetés szakszerűen biztosított-e.

**Felhívom a figyelmet az alábbiakra:**

A szennyezőanyag- elhelyezés engedély köteles létesítmények/műtárgyak üzemeltetése csak érvényes és hatályos szennyezőanyag- elhelyezési engedély birtokában történhet.

- **A parkolók területéről a szikkasztó tárolóba vezetett szennyeződhető csapadékvizek bevezetése engedély köteles tevékenység, továbbá a földmedrű befogadóba bevezetett csapadékvizek minőségének is meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeknek. Amennyiben ennek érdekében szükségessé válik, úgy a megfelelő előtisztítóról gondoskodni kell.**



- A szennyezőanyag- elhelyezésére vonatkozó engedély a parkolók felületéről elvezetett csapadékvizek szikkasztására vonatkozóan az üzemeltető részéről a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 4. számú melléklete szerint összeállított dokumentáció csatolásával,
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
- a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és
- a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a vízügyi hatóságtól.
- **A szennyezőanyag- elhelyezésére vonatkozó engedély meglétét az épület használatbavételi engedélyezési eljárása során a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja."**

#### **Az építési engedély általános feltételei:**

1. Az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.
2. Az építési engedély a véglegessé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **négy évig** hatályos, kivéve, ha az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az e-építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá vált.
3. Építményt, építményrészt építeni, építési munkát, egyéb építési tevékenységet végezni csak a végleges építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészműszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad végezni. Az építető csak az engedély hatályossága időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építkézhet.
4. A jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott – építészműszaki dokumentációtól csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez kötött építési tevékenység.

A határozat 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 a bíróságtól 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**

[REDACTED] – [REDACTED] – képviseli [REDACTED]  
 ügyvezető - mint építető meghatalmazásal [REDACTED] építész tervező, meghatalmazott kérelmére,  
 mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2025. január 22-én a [REDACTED] alatti ingatlanon  
 - **Raktárcsarnok építése ügyében az eljárást megindítottam.**

Az építési engedélyezési eljárásban a helyszíni szemlét 2025. február 3-án megtartva és a benyújtott dokumentumokat áttekintve az alábbiakat állapítottam meg:

**Az eljárás az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 55/2022. (II.23.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű eljárás.**

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 /vagy ennek hiányában/ az illeszkedés szabályai szerint megtörtént, a telek rendezett.

A 281. Korm. rendelet 24. § (4)-(5) bekezdéseiben meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak, és a rendelet szerint szükséges tervdokumentációt mellékeltek elektronikusan az ETDR-ben.

- A tárgyi ingatlan rendezettnak minősül, beépítésre szánt területen fekszik, így az építési telek kialakítása a HÉSZ előírásainak megfelelően történt.

- Az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények, közlekedési hálózathoz való csatlakozás, közmű- és energiaellátás biztosított.

- Eljárásom során 2025. február 3-án helyszíni szemlét tartott hatóságom két kormánytisztviselője. Ellenőrizték a kérelemben és annak mellékleteiben foglaltak jogszerűségét és szakszerűségét, valamint hogy a folytatandó tevékenység a jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelel-e. Megállapították, hogy az építési tevékenységet nem kezdték meg.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács Iktatószám: EPAT/9302-1/2024/ÉPFO „Tervtanácsi vélemény”-e:

**„Tervtanácsi vélemény**

az [REDACTED] alatti ingatlanra tervezett [REDACTED] új raktárépületének és kapcsolódó építményeinek dokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság  
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) 1054  
Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

2024. december 12., csütörtök

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest, Bihari János utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanács a dokumentációt az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 20. § (3) pontja alapján tárgyalta.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

[REDACTED]

Véleményezés alapja:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 61. § (2) bekezdés b) pontja, illetve 194. § (4) bekezdése, valamint a 141/2018. (VII. 27.) kormányrendelet előírásai.

Tervező:

[REDACTED]

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT1121/2024 számú véleménye:

**A Tervtanács a dokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.**

**Indokolás**

Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 31. § (1) bekezdése értelmében a Tervtanács vizsgálta többek között, hogy benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció összhangban állt-e a regionális, illetve a helyi építészeti sajátosságokkal, megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, szükséges minimum, a telepítés településképpé való illeszkedés, illetve fenntarthatóság követelményének.

A tervdokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata alapján megállapítható, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásban megvalósuló épületek architektúrája elfogadható. A bővítés karakterében szín és anyaghasználatában követi a már megvalósult csarnok és gyártóépületeken alkalmazottakat, azonban azt sematikus és alultervezett módon.

A kedvezőbb településképi megjelenés érdekében, a Tervtanács az alábbiak felülvizsgálatát és szükség esetén a kiegészítések terven történő átvezetését kéri.

A tervezett homlokzatok monotonitásának, és sematikus képének oldására, a bejáratok finomhangolására építészeti és tájépítészeti eszközökkel egyaránt szükséges válaszolni. Szükséges a monoton csarnokhomlokzatok egyes részeinek kiugratása a főtömegből, akár eltérő színezéssel, anyaghasználattal, logo és cégfeliratok ízléses elhelyezésével.

A telep teljes területén valós árnyékolást adó, megfelelő lombkorona borítottságot biztosító intenzív fásítás szükséges, oly módon, hogy az védő zöld sávként vizuálisan takarja az építmény tömegét, és csökkentse az ipari környezetből adódó környezeti hatásokat. A zöld- és környezettudatos használati mód komplex szemléletének megfelelően törekedni kell a burkolt felületek minimalizálására. Ebből következően szükséges a terv felülvizsgálata és annak tervi igazolása úgy, hogy a burkolt felületek mind a zöldfelület védelme érdekében, mind anyaghasználatban a szükséges funkciót kielégítsék, de ugyanakkor a takarékoság elvét kövessék.

Fenti feltételek mellett a kedvezőbb mikroklimatikus és településökológiai hatás érvényesítése, valamint a fenntarthatóság és megújuló energiaforrások alkalmazása érdekében az alábbiak megfontolása is javasolt:

Környezetrendezési munkarész keretében ajánlott a lehulló csapadékvíz megtartásának, visszaforgatásának, valamint a „szürke” és öntözővízként történő hasznosítás módjának kidolgozása.

Engedélyezési szinten zöldfelületi, tájépítészeti terv szükséges, amely a szabályozás által előírt minimum zöldfelület legalább 30%-val megegyező lombkorona borítottságot, ajánlott növénylistát tartalmaz (fák, cserjék, gyepszint), amely ökológiailag illeszkedik a helyszín kistáji adottságaihoz. (Két parkolóként egy előnevelt, öntözéssel ellátott fa ültetésével.) A lapostetős épületek szabad tetőfelületein extenzív zöldtető kialakítása ajánlott. (8 cm talaj szubsztrátum és sedum szőnyeg rétegfelépítéssel)

A koncepció és az építészeti irány összességében támogatható, a fent részletezettek terveken történt átvezetését a Tervtanács elnökének, az Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárságán jóváhagyás céljából, elektronikus úton (tervegyeztetes@ekm.gov.hu) be kell mutatni. Jelen támogató döntés csak a fentiek teljesülése esetén érvényes.

A Tervtanács a dokumentációt engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra a fent rögzített feltételek meghatározásával ajánlja.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (4) bekezdése alapján a Tervtanács véleményét az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során bizonyítékként értékeli. A 15. § (5) bekezdés a) és b) pontjaiban foglalt esetekben a Tervtanács véleménye az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti.

Budapest, 2024. dec. 19.

Lánszki Regő elnök nevében  
Perényi Lóránt  
helyettes államtitkár

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és az 1. melléklet 4. táblázat, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint, valamint az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 55/2022. (II.23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint a 2. melléklet alapján az **építési engedélyezési eljárásban a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatósági osztályok szakvéleményeinek indokolásai:**

1. A **Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály** (2370 Dabas, Kossuth László u. 1.) 2025. február 13-án PE-04/NEO/00170-2/2025.. számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az engedély megadásához kikötéssel hozzájárult. Indokolása:

„Népegészségügyi feladatok körében eljáró szervként, tárgyi hatósági eljárás során;

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelményeknek való megfelelésre, a munkavégzés céljára szolgáló építmények esetében a kémiai biztonságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre kiterjedő szakkérdésekben adtam meg válaszomat a hatósági döntésük kialakításához.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
2. az ivóvízminőségre vonatkozó előírás az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet, valamint az 1991. évi XI. törvény 4. § (1) bekezdésnek g) pontja,
3. a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény,
4. a 3/2002. (II.8.) SzCsM – EüM együttes rendelet a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről,
5. a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény,
6. a 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről,
7. a fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3. ) NM rendelet előírásait.

Dabas, 2024.02.13.

**Tóth-Fábián Melinda** járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából:  
**Dr. Kiss Csaba**  
járási tisztifőorvos"

2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály **Útügyi Osztály** (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) 2025. január 30-án PE/UT/0117-7/2025. számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához feltételekkel **hozzájárult. Indokolása:**

**Az indokolási részben rögzíteni szükséges az alábbiakat:**

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. hivatkozási számú megkeresésével szakvéleményt kért Hatóságomtól tárgyban.

A tárgyi létesítmény építése jelen szakvélemény rendelkező részében foglalt feltételek betartása esetén közúti érdeket nem sért. Újhartyán Város Önkormányzatának Polgármestere 4256-2/2024. számon közútkezelői hozzájárulását megadta.

Szakvéleményemet az 1988. évi I. törvény, a 281/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 3. számú melléklete és a és a PVKH ügyrendje figyelembevételével állítottam össze. A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest,

Komócsy u. 17-19.) úti közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet állapítja meg.

Kérem, szakvéleményem döntésénél figyelembe venni, döntését számomra elektronikus úton megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Tóth Sándor**  
osztályvezető"

3. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (1016 Budapest, Mészáros u. 58/b.) 2025. február 10-én PE/KTHF/00055-8/2025 számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**. Indokolása:

**„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 feltételezhető-e**.

A tervezett tevékenység nem tartozik a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 17. pontjának, A oszlopában felsoroltak alá.

**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 36. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése alapján, a „Diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.”

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket az építetőnek teljesíteni kell a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles - a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

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

Tárgyi Újhartyán belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján ex lege védett természeti területet nem érint. Az 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, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti. A tervezési terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének nem része.

**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.

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

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 iránti 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 rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] 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 kötelezettségekre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet tartalmazza.

A vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával az építési tevékenység táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

Budapest, 2025. február 7.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Kovács Csilla**  
hatósági szakügyintéző"

**4. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (1031 Budapest, III. ker. Fő tér 1.) 2025. február 11-én PE/EPO/0425-2/2025 (PE/ETDR-EP/319-19/2025) számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**. Indokolása:

„A Kötv. 23/C. § (1)-(3) bekezdése alapján nagyberuházás esetében előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíteni, amelynek elkészítésére a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 Korm. rendelet (továbbiakban Korm. r.) 3. § (3) bekezdése alapján a Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. A Korm. r. 39 § (2) bekezdés a) pontja szabályozza az ingatlan fedettsége esetén az ERD II. fázisának, a terület hozzáférhetőségét követően történő elkészítését.

A beruházás egyéb földmunkával érintett részein a Kötv. 23/E. § (5) bekezdése értelmében a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A régészeti szakfeladatok elvégzésére gyűjtőterületében érintett területi múzeum hiányában megyei hatókörű városi múzeumként a Ferenczy Múzeumi Centrum (Székhely: 2000 Szentendre, Fő tér 2-5., Feltárási Projektiroda: 2100 Gödöllő, Kiss J. u. 2.) jogosult.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A régészeti szakfeladatokra a Kötv. 22. § (10) bekezdése szerint a feltárássra jogosult intézménynek és a beruházónak szerződést kell kötnie. A szerződés tartalmazza a feltárási módját, időtartamát, a feltárássra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A Kötv. 22. § (9) bekezdése értelmében a megelőző feltárási költségei magukba foglalják a régészeti feltárási terepi munkavégzésén túl – beleértve a feltárási munkafeltételei biztosítását is – a jogszabályban meghatározott tartamú dokumentálás és az elsődleges leltérfeldolgozás költségeit.

Budapest, 2025. február 11.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Okrutay Miklós**  
osztályvezető”

**5. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc – biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Élelmiszerlánc – biztonsági Osztálya** (1133 Budapest, Lehel út 33-37.) 2025. január 27-én PE/EL/00269-3/2025 számú szakkérdésben adott állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**. Indokolása:

Tájékoztatomat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11/A. § (2) bekezdése és a 6. melléklet III. táblázatának 4. sora szerint eljárva, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 5. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével adtam.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Tassy Márton**  
osztályvezető”

**6. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor** (2200 Monor, Péteri út 25.) 2025. február 4-én 30414/223-6/2025.ált. számú szakhatósági foglalkozásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**. Indokolása:

**„A tűzvédelmi szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:**

Ad. 1. A tűzvédelmi hatósági eljárások általános és különös szabályairól szóló 489/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (3) bekezdése értelmében a tűzvédelmi hatóság a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldást kérelemre jóváhagyhatja, ha a legalább azonos biztonsági szintet a kérelmező igazolja.

Ad. 2. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: TTV.) 13. § (1) és (4) bekezdése, az érvényes Tűzvédelmi Műszaki Irányelv valamint az építési termékek építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 5.§-a alapján.

Ad. 3. A Ttv. 21. § (5) és (6) bekezdései szerint. A megfelelő tartalmú nyilatkozat kiválasztása során, a Ttv. 3/A. § (3) bekezdése alapján alkalmazható a tűzterjedés elleni védelemre vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TvMI 1.5:2022.06.13.) K mellékletében található beépítési nyilatkozat kitöltése vagy ezzel igazoltan egyenértékű megoldás.

Ad. 4. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 277. § (4) bekezdése alapján és az épületek villamos berendezések létesítése- MSZ-HD 60364-6:2007 61.1.1 előírásai szerint.

Ad. 5. A Ttv. 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével.

Ad. 6. Az OTSZ 72. § (1) bekezdése, (3) bekezdése b) pontja; 73. §-a; 75. § (1), 270. §-a (1) bekezdésének megfelelően.

A szakkérdés vizsgálatára az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § és a hozzá tartozó 3. melléklet 11. sorában foglaltak alapján került sor, a hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Monor, 2025. február 04.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Tábory-Kovács Henrietta**  
tűzoltósági tanácsos  
hatósági osztályvezető"

7. **Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály** (1124 Budapest, Némethölgyi út 37-39.) 2025. január 28-án BP/2001/00011-2/2025 számú állásfoglalkozásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**. Indokolása:

**II. Kérem, hogy a tárgyban kiadandó építési engedély határozatának indokolás részéhez műszaki biztonsági szempontból az alábbi indokolásokat beilleszteni szíveskedjék!**

**Kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek rendelkezései alapján tettem.**

A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § 3. bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

**A figyelemfelhívást az alábbiakban indokolom.**



A figyelemfelhívást, külön rendelet a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdés a) pontja alapján írtam elő mely szerint: „a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.”

A 281/2024 (IX.30.) Korm. rendelet 3. mellékletének 7. pontja az alábbiakban határozza meg a használatbavételi szakhatósági állásfoglalás, illetve **szakkérdés** iránti kérelem mellékleteit.

1. Ha a létesítmény villamos betáplálási pontjánál a tervezett villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy a villamos megvalósulási tervben szereplő első túláram védelmi készülékénél biztosított villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy az építési tevékenység 0,4 kV-nál nagyobb feszültségű villamos berendezést, rendszert érint.

2. Felvonó, mozgólépcső vagy mozgójárda létesítése, vagy bontása esetén, ha a létesítéséhez vagy bontásához építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési vagy bontási tevékenység szükséges.

Felhívom az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy

a) az ügyben meghozandó hatósági döntés rendelkező részének tartalmaznia kell az állásfoglalás I/a. - I/b. pontok alatti részeit.

b) az ügyben meghozandó hatósági döntés indokolási részének tartalmaznia kell az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.

c) a hatósági eljárásban felhasznált szakkérdésben történő állásfoglalásomban foglaltak változatlan tartalommal építhetők be a hatóság által kiadásra kerülő döntésbe.

Budapest, 2025. január 28.

dr. Sára Botond kormány megbízott  
megbízásából  
**Mészáros Lóránd**  
főosztályvezető”

8. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (1081 Budapest, Dologház u. 1.) 2025. február 6-án 30414/1374/2025.ált számú állásfoglalásában az építési engedély megadásához kikötésekkel hozzájárult. Indokolása:

#### „Indokolás

Kérelmező hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § (1) és (2) bekezdései, valamint 26. §-a értelmében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól tárgyi ügyben.

A Vízügyi Hatóság által az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 1. táblázat 12. és 14. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a földtani közeg, a felszín alatti víz, továbbá a felszíni vizek minősége védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
- a) az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e,
- b) az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, c) a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok, dokumentumok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi ingatlanon alapanyagok, késztermékek, csomagoló anyagok, gyártási segédanyagok, illetve göngyöleg tárolására alkalmas raktárépület létesítését tervezik. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése meglévő közműhálózatra csatlakozással kerül megoldásra. A telephely meglévő csapadékvíz-elvezető hálózattal rendelkezik, azonban a csapadékcsatorna és az olajelválasztó berendezések kapacitása csak a meglévő

létesítmények csapadékvíz mennyiségének szállítására képes.

A meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer kapacitását figyelembe véve, tárgyi raktárépület, valamint az új térburkolat csapadékvíz elvezetésére új hálózat kiépítését tervezik. A tető- és burkolt felületekről származó csapadékvizek külön hálózaton keresztül kerülnek majd bevezetésre az Újhartyán Város Önkormányzatának (2367 Újhartyán, Hősök tere 5.-7.) tulajdonában lévő 1100/9 helyrajzi számú telken tervezett, új szikkasztó tárolóba. Az esetlegesen olajjal szennyeződhet csapadékvizek előtisztítására Hauraton SKGBP 15 típusú iszapfogós, zápor túlfolyós olajelválasztó berendezés kerül elhelyezésre az új csapadékvíz-elvezető rendszerbe.

A raktárépületben tárolni kívánt IBC tartályok sérülése esetén, a szivárgó veszélyes folyadék Epoxi bevonattal ellátott, D160 HDPE csővezetéseken keresztül kerül bevezetésre az épület ÉK-i és DNY-i homlokzata mellett tervezett 6 m<sup>3</sup> térfogatú, duplafalú HDPE tartályokba. A kármentő tartályokban összegyűlt folyadék, az arra feljogosított szakcéggel, veszélyes hulladékként elszállíttatásra kerül majd. Az ingatlan területén 65 db meglévő gépkocsi parkoló található, melyet további 2 db parkolóhely kialakításával terveznek bővíteni. A telephelyen található veszélyes folyadék tároló tartályok nem képezik részét a tárgyi építési engedélyezési eljárásnak.

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a 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 1. § 11. pontja, valamint 2. §-a alapján meghatározott parti sávot nem érint.

Vízbázisvédelmi szempontból megállapításra került, hogy tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet nem érint, azonban a tárgyi terület a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. (2370 Dabas, Széchenyi u. 3.) üzemeltetésében álló, 35100/4795-21/2022.ált. számú határozattal kijelölt (vízikönyvi számok: 7.1/B/178; 7.1/B/323; 7.1/B/326) Újhartyáni vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomának felszíni vetületén helyezkedik el.

A tervezett építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, mederfenntartásra nem gyakorol hatást, továbbá a rendelkező részben tett kikötések betartása mellett, a felszín alatti vizekre mennyiségi és minőségi szempontból várhatóan nem gyakorol káros hatást, így megfelel a felszín alatti vizek védelme jogszabályi követelményeinek. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor felszín alatti közegeket érintő szennyezőanyag elhelyezési tevékenységet a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint, csak érvényes engedély birtokában lehet végezni. A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket 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 1., 2. és 3. mellékletei határozzák meg. A 219/2004 (VII.21). Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa okozott szennyezést, illetve károsodást a vízbiztonsági hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre

és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a Vgtv., a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**Andor Máté**

főosztályvezető"

## T Á J É K O Z T A T Á S

1. Az építési engedélyt (továbbépítési engedélyt) az építető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást - annak megfelelő igazolása mellett - az építésügyi hatóságnak - az építkezés megkezdésének, vagy folytatásának megkezdése előtt - írásban előzetesen bejelenteni. Ennek alapján a jogutódlásról az építésügyi hatóság végzésben rendelkezik.
2. Építési célra anyagot, készterméket és berendezést csak a külön jogszabályban meghatározott módon lehet beépíteni.
3. Ha az építési tevékenység végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.
4. Az építési tevékenység végzése során biztosítani kell, hogy a keletkező környezetterhelés, igénybevétel a külön jogszabályban meghatározott és megengedett mértéken belül maradjon.
5. Közterület tárolás céljára (betonpumpa, anyagdepónia, állvány, stb.) csak a közterület tulajdonosának (kezelőjének) külön engedélyével vehető igénybe. Építési-bontási, illetve egyéb hulladék közterületen ideiglenesen sem tárolható. Az építető más tulajdonában lévő ingatlan vagy közterület használata és kára nélkül építhet.
6. Az épület építési munkáiról a kivitelező köteles elektronikus építési naplót vezetni.
7. Az építkezés megkezdését nem kell külön bejelenteni az építésfelügyeleti hatóságnak, az e-napló megnyitásával arról a hatóság automatikusan értesül.
8. Az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési-bontási hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - el kell szállítani, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában kell átadni, a környezetben okozott károkat meg kell szüntetni.
9. Az építető az építési tevékenység befejezését követően - a külön jogszabályban meghatározott mennyiségű és minőségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.
10. Az ingatlanon keletkezett csapadékvíz elvezetését - a kivitelezés időtartama alatt és azt követően is- úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz telken belül elszívárogatható, ha az a telek és a szomszédos telkek, továbbá építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
11. Az építési helyszínen a záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció egy példányának és a jogerős építési engedély határozatnak elérhetőnek kell lenni és hatósági ellenőrzés során a hatóságok (építésfelügyeleti hatóság, építésügyi hatóság, egyéb ellenőrző hatóság) felszólítására az engedélyeket be kell tudni mutatni.

12. Az építtetőnek az építményre, építményrészre, annak használatbavétele előtt - a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – használatbavételi engedély kérelmet kell előterjesztenie a területileg illetékes építésügyi hatóságnál.

13. Az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület) engedély nélkül építhetők, azonban ezeket el kell bontani, és az építés környezetét az engedélyezett terveknek megfelelő állapotra kell kialakítani legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig.

14. Az építési engedély polgári igényt nem dönt el.

15. Az ügyfél a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba – ügyfélként regisztrálva – az ETDR felületén tekinthet be.

16. A még befejezetlen építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra önállóan alkalmas részére (pl. az épületben levő helyiségekre) ideiglenes jellegű használatbavételi engedély adható. Ilyen esetben a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak az építmény teljes befejezése után szabad megadni

A rendelkező részben foglalt általános feltételek az alábbi jogszabályokon alapulnak:

a) a tervezőként megjelölt jogi- és magánszemélyek - generál tervező: [REDACTED] Építész tervező: [REDACTED] [REDACTED] okl. építésmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített építészeti engedélyezési dokumentáció, [REDACTED] okl. építőmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített statikai tervdokumentáció, [REDACTED] okl. gépészmérnök, épületgépész vezető tervező, névj.sz.: [REDACTED] által készített épületgépészeti dokumentáció és [REDACTED] okl. villamosmérnök, névj.sz.: [REDACTED] által készített épületvillamossági dokumentáció, [REDACTED] építész tűzvédelmi szakértő névj.sz.: [REDACTED] tűzvédelmi tervdokumentáció, [REDACTED] robbanásvédelmi szakértő, névj.sz.: [REDACTED] robbanásvédelmi dokumentáció készítői - a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan - jogosultak a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre. A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara névjegyzéke szerint jogosultak a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség nem áll fenn vele szemben.

g) az építtető az építési tevékenységre jogosult,

h) a tervezők nyilatkoztak arról, hogy az általuk elkészített építészeti-műszaki dokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,

i) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az a)-h) pontok előírásainak.

A tervezett építési tevékenység és az építészeti-műszaki dokumentáció megfelel az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek, azoktól eltérő műszaki megoldás nem tervezett.

Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, az építési tevékenységgel érintett telek rendezett.

Az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.

A tervezett építmény/építményrész és annak elhelyezése megfelel a magyar építészetéről 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 építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.

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 jogaikat, 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 egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a HÉSZ szerint jártam el.

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 építtetőnek 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.*

*A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.*

*Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell az építtetőnek dokumentálni.”*

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) bekezdésein, 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 Méptv. 196. § (1)-(2) bekezdései szerint „a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, az eljárásban közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések kivételével – hirdetményi úton közli.

Az (1) bekezdés szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ilyen esetben is a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”

Az eljárásom illetékmentes. Az eljárás során felmerült eljárási költségekről külön végzésben rendelkezem. Értesitésemet a Dáptv., az Ákr., a Méptv., és a 281. Korm. rendelet alapján írtam

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, elektronikus aláírás dátuma szerint

Építésügyi hatósági hatáskörben  
**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kiss Andor  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/2327-21/2025. számú döntésről értesülnek:

Meghatalmazott

- Kérelmező

Szakkérdésben közreműködő hatósági osztályok

Polgármester

Irattár\_2025\_02\_13.

- ETDR, és általa

- ETDR



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/02327-22/2025	Tárgy:	[REDACTED]
Ügyintéző:	Farkas István László hft.		Raktárcsarnok építési engedély ügye
Előzmény:	PE/ETDR-EP/21039/2024		[REDACTED]
Telefon:	06/26/ 501-468 mobil: 06-20-2685-936	ÉTDR azon:	202500004373
E-mail:	epites.szentendre@pest.gov.hu	ÉTDR irata:	IR-000065294/2025

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi döntést hozom:

HATÁROZAT

A [REDACTED] – képviseli [REDACTED] ügyvezető - mint építtető meghatalmazásából [REDACTED] építész tervező, meghatalmazott kérelmére, mellyel a PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult 2025. január 22-én a

[REDACTED] alatti ingatlanon

- **Raktárcsarnok építésére az építési engedélyt a PE/ETDR-EP/2327-21/2025. iktatószámú határozatommal megadtam.**

**PE/ETDR-EP/2327-21/2025. iktatószámú határozatom a kézhezvétellel 2025. február 13-án véglegessé vált.**

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, elektronikus aláírás dátuma szerint

Építésügyi hatósági hatáskörben  
**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kiss Andor  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/2327-21/2025. számú döntésről értesülnek:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| Meghatalmazott                               | - ÉTDR, és általa |
| - Kérelmező                                  |                   |
| Szakkérdésben közreműködő hatósági osztályok | - ÉTDR            |
| Polgármester                                 |                   |
| Irattár_2025_02_17.                          |                   |

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 7

2000 Szentendre, Városház tér 4. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 2  
Tel: 06-26-501-467, -468, mobil: 06-20-268-5936 E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu  
Web: http://pvkh.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Véglegessé vált: 2025. 11. 19.  
2025.11.19. napján kiadmányozta:  
Molnár Zoltán



Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/17494-4/2025 Tárgy: [REDACTED]  
ÉTDR eljárásazonosító: 202500079279 hrsz. alatti ingatlanon megvalósult raktárcsarnok  
ÉTDR iratazonosító: IR-000480481/2025 használatbavételi eljárása  
Ügyintéző: Farkas Tibor Hivatkozási szám: -  
Telefon: +36307032327 Mellékletek: -  
E-mail: farkas.tibor@pest.gov.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Kérelmező: [REDACTED] cégjegyzékszám: [REDACTED]

Tárgyi ingatlan: [REDACTED]

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

H A T Á R O Z A T

A [REDACTED] cégjegyzékszám: [REDACTED] a továbbiakban: Építető) kérelmére az [REDACTED] alatti ingatlanon a 2025. február 13. napján kelt PE/ETDR-EP/02327-21/2025 számú építési engedély alapján megépült raktárcsarnok épületre a használatbavételi engedély megadását megtagadom.

ÉTDR eljárásazonosító: 202500079279

ÉTDR iratazonosító: IR-000480481/2025

Építési tevékenység rövid leírása: új, egyszintes raktárcsarnok épület megvalósítása.

Építmény rendeltetése: raktárépület.

Hasznos alapterülete: 2.202,50 m<sup>2</sup>.

Önálló rendeltetési egység száma: egy.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a hirdetményi úton történő közléssel véglegessé válik, melyről külön értesítem az Építetőt.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat 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

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 2.  
2700 Cegléd, Kossuth tér 1.  
Tel: +36303200890, KRID: 360363734  
E-mail: epites.cegled@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



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

A [REDACTED] cégjegyzékszám: [REDACTED] a továbbiakban: Építtető) a 2025. február 13. napján véglegessé vált PE/ETDR-EP/2327-21/2025. számú határozattal építési engedélyt kapott Hivatalomtól az [REDACTED], belterület [REDACTED] alatti ingatlanon raktárcsarnok épület építésére.

Építtető az [REDACTED], belterület [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon megépített raktárcsarnok épületre használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz 2025. október 06. napján. A kérelem benyújtásakor az építési engedély hatálya még nem járt le.

A rendelkezésemre álló dokumentumok alapján az alábbiakat állapítottam meg.

- a fővállalkozó az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,
- az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre az Épkiv.-ben meghatározott esetben az építész tervező a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdése szerinti nyilatkozata,
- az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az Országos Építésügyi Nyilvántartásban (a továbbiakban: OÉNY) nem áll rendelkezésre.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281. Korm. rendelet) 37. § (1) bekezdés a) pontja szerint „az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban, ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja.”

A 281. Korm. rendelet 37. § (3) bekezdés c) és i) pontjai alapján „az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja, ha c) a fővállalkozó Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,

i) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-ben nem áll rendelkezésre.

A 281. Korm. rendelet 37. § (2) bekezdése értelmében „ha az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásul vételét a (3) bekezdés a)–e), g) vagy j)–m) pontja szerint tagadja meg, a döntésében az építmény használatát is megtiltja, ha az építményt használatba vették.”

Tekintettel arra, hogy a Hivatal feltételezi Kérelmező jogkövető magatartását, illetve a Hivatalnak nincs információja arról, hogy a kérelemmel érintett épületet használatba vették volna, nem rendelkeztem a raktárépület használatának megtiltásáról döntésem rendelkező részében.

Határozatom meghozatalánál az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), a Méptv., és a 281. Korm. rendelet szerint jártam el.

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 Méptv. 196. § (1)-(2) bekezdései szerint „a *kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, az eljárásban közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések kivételével – hirdetményi úton közli.*

*Az (1) bekezdés szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ilyen esetben is a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”*

A Hivatal hatáskörét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 89. sora, az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, 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.

**Cegléd, 2025. október 10.**

**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Molnár Zoltán**  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/17494-4/2025 számon kiadott határozatot kapják:

1. Kérelmező/tulajdonos: [REDACTED] – cégkapun
2. Meghatalmazott: [REDACTED] – ETDR felületen
3. Az ingatlan felett vezetékjoggal rendelkező közműszolgáltató: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.) – elektronikus úton
4. Település önkormányzata/érintett közútkezelő: Újhartyán Város Önkormányzata (2367 Újhartyán, Hősök tér 5.) - elektronikus úton
5. Szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosult:
  - [REDACTED] – elektronikus úton
  - [REDACTED] – elektronikus úton
6. Irattár



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Kiadmányozta:

Molnár Zoltán

2025.11.19.



Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/17494-6/2025	Tárgy:	értesítés döntés véglegessé válásáról
ÉTDR eljárásazonosító:	202500079279	Hivatkozási szám:	-
ÉTDR iratazonosító:	IR-000549167/2025	Mellékletek:	PE/ETDR-EP/17494-4/2025. sz. határozat
Ügyintéző:	Farkas Tibor		
Telefon:	+36307032327		
E-mail:	farkas.tibor@pest.gov.hu		

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Kérelmező: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Tárgyi ingatlan: [REDACTED]

Tisztelt Ügyfelünk!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbiakról tájékoztatom.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 82. § (2) bekezdése alapján értesítem, hogy az [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon megvalósult új raktárcsarnok épületére vonatkozó használatbavételi engedélyezési ügyben kiadott, használatbavételi engedély megadását megtagadó, 2025. október 10. napján kelt PE/ETDR-EP/17494-4/2025. számú (ETDR iratazonosító: IR-000480481/2025) határozat 2025. október 22. napján véglegessé vált.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Cegléd, elektronikus időbélyegző szerint

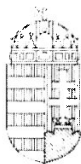
dr. Tarnai Richárd főispán  
nevében és megbízásából:

Molnár Zoltán  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/17494-6/2025. számú iratról értesülnek:

1. Kérelmező/tulajdonos: [REDACTED] – cégkapun
2. Meghatalmazott: [REDACTED] – ÉTDR felületen
3. Irattár

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 2.  
2700 Cegléd, Kossuth tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Tel: +36303200890, KRID: 360363734  
E-mail: epites.cegled@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Véglegessé vált: 2025. 11. 18.  
2025.11.19. napján kiadmányozta:  
Molnár Zoltán



Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/18173-21/2025 Tárgy: a [REDACTED] használatbavételi engedély  
ÉTDR eljárásazonosító: 202500084545 kérelme az [REDACTED]  
ÉTDR iratazonosító: IR-000530440/2025 [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon megvalósult  
Ügyintéző: Farkas Tibor raktárcsarnokra vonatkozóan  
Telefon: +36307032327 Hivatkozási szám: -  
E-mail: farkas.tibor@pest.gov.hu Mellékletek: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Kérelmező: [REDACTED]  
Tárgyi ingatlan: [REDACTED]

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

H A T Á R O Z A T

A [REDACTED] (székhelye: [REDACTED]; cégjegyzékszám: [REDACTED]), mint építtető kérelmére az [REDACTED] belterület [REDACTED] alatti ingatlanon a 2025. február 13. napján kelt PE/ETDR-EP/02327-21/2025 számú építési engedély alapján megépült új raktárcsarnok épületére a használatbavételi engedélyt az alábbi feltételekkel megadom.

ÉTDR eljárásazonosító: 202500084545

ÉTDR iratazonosító: IR-000530440/2025

**Építési tevékenység rövid leírása:** új, egyszintes, kéthajós, előregyártott vasbeton tartószerkezetű, könnyűszerkezetes héjazatú és szendvicspanel burkolatú raktárcsarnok épület megvalósítása.

**Építmény rendeltetése:** raktárcsarnok.

**Önálló rendeltetési egység száma:** egy rendeltetési egység.

**A megvalósult épület helyiségei:** raktár (1057,40 m<sup>2</sup>), raktár (1094,30 m<sup>2</sup>), teakonyha (11,80 m<sup>2</sup>), takarító eszköztár (4,40 m<sup>2</sup>), közlekedő (7,60 m<sup>2</sup>), WC-k és előtér (5,90 m<sup>2</sup>), sofőr pihenő (6,00 m<sup>2</sup>), elektromos helyiség (15,10 m<sup>2</sup>).

**Az épület összes hasznos alapterülete:** 2202,50 m<sup>2</sup>.

**A használatbavételi engedély feltételei a következők:**

A használatbavételi engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 2.  
2700 Cegléd, Kossuth tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 1  
Tel: +36303200890, KRID: 360363734  
E-mail: epites.cegled@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály (2370 Dabas, Kossuth László u. 1.) a 2025. 10. 22. napján kelt, PE-04/NEO/00170-6/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„A [REDACTED] építtető kérelmére [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon megvalósult Raktárcsarnok épületre vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 2. PE/ETDR-EP/18173-4/2025. ügyiratszámú irányuló kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjeszték elő:

Eljárásom során az ÉTDR rendszerbe feltöltött dokumentációt áttanulmányoztam, helyszíni vizsgálatot végeztem és megállapítottam az alábbiakat:

- tárgyi használatbavételi engedély kiadásának jogszabályi akadálya nincs.

Fentiek alapján, a tárgyi ügyszámon érkezett kérelem engedélyezhető.

Népegészségügyi feladatok körében eljáró szervként, tárgyi hatósági eljárás során:

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelményeknek való megfelelésre, a munkavégzés céljára szolgáló építmények esetében a kémiai biztonságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre kiterjedő szakkérdésekben adtam meg választ a hatósági döntésük kialakításához.”

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri utca 25.) a 2025. 11. 05. napján kelt, 30414/13372-2/2025.ált. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály megkeresése alapján, a [REDACTED] adószám: [REDACTED] képviseli: [REDACTED] (a továbbiakban: Építtető) – kérelmére, a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott a [REDACTED], belterület [REDACTED] hrsz. alatti raktárcsarnok épület használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem vonatkozásában tűzvédelmi

#### **szakkérdésben állásfoglalást**

terjeszték elő: A tűzvédelmi feladatkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Monor a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket megvizsgálta.

**Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:**

A PE/ETDR-EP/18173-8/2025 ügyszámon érkezett kérelemhez a megkereső hatóság által csatolt iratok, valamint a 2025. november 04-én megtartott helyszíni szemle alapján, a [REDACTED] belterület [REDACTED] hrsz. alatti raktárcsarnok épület használatbavétele tűzvédelmi szempontból engedélyezhető.”

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) a 2025. 11. 05. napján kelt, PE/UT/01613-2/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 2. – mint ügygazda 2025. október 27 napján érkezett elektronikus megkeresésére, a feltöltött dokumentumok Újhartyán Város Önkormányzata 2025. szeptember 24-én kelt közútkezelői hozzájárulása alapján,

[REDACTED] szám alatti ingatlanon megvalósult raktárcsarnok  
használatbavételi engedélyezési eljárásához ügyi szempontból

#### **hozzájárulok**

##### **a következő feltételekkel:**

1. Újhartyán Város Önkormányzata 2025. szeptember 27-én kelt közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.
2. Az út kezelője által kialakított forgalmi rendet be kell tartani, a közutak forgalombiztonságát veszélyeztetni nem szabad. Az utat, közúti jelzést megrongálni, beszennyezni, az útra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
3. Az út kezelője a terület mindenkor tulajdonosa köteles gondoskodni arról, hogy a várakozóhelyek és az azok megközelítését biztosító út a biztonságos közlekedésre alkalmasak, közvetlen környezetük esztétikus és kulturált legyen. **Továbbiakban a várakozóhelyeken, úton építési vagy egyéb anyagot tárolni nem szabad.**
4. A tevékenységgel kapcsolatos reklámtábla, közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával - táblamérettől függően építési engedély birtokában – helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.

**Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály (1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.) a 2025. 10. 22. napján kelt, BP/2001/02587-2/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban megküldött megkeresésére az alábbi választ adom.

**I. A tárgyban kiadandó használatbavételi engedély határozatának rendelkező részében villamos biztonságtechnikai szempontból kikötést nem kell tenni!”**

**Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2025. 10. 28. napján kelt, 30414/1374-4/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a tárgyi ügyre vonatkozó használatbavételi engedélyezéssel kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja.

##### **A tárgybeli használatbavételi engedély megadásához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. Az üzemeltetés során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg, valamint a felszíni és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. A tevékenység(ek)et úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. Az előkezelő berendezések kezelési- és karbantartási utasításaiban foglaltakat be kell tartani. A berendezést rendszeresen ellenőrizni és szükség esetén cserélni kell.
4. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról

gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

5. Az előkezelő berendezések kezelési- és karbantartási utasításaiban foglaltakat be kell tartani. A berendezést rendszeresen ellenőrizni és szükség esetén cserélni kell.
6. A közsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.
7. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
8. Be kell tartani a csapadékvíz-elvezetésére vonatkozó mindenkor hatályos vízjogi üzemeltetési engedélyben rögzítésre került előírásokat."

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.) a 2025. 10. 27. napján kelt, PE/KTHF/00055-11/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„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 és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 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. számú melléklet 13-17. pontjaiban meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján a [REDACTED] részére az [REDACTED] szám [REDACTED] alatti ingatlanon megvalósult raktárcsarnok használatbavételi engedélyének kiadásához kikötés nélkül

hozzájárok."

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1033 Budapest, Fő tér 1.) a 2025. 11. 07. napján kelt, PE/EPO/0425-6/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg:**

„Megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 6. melléklet III. táblázatának 15. sorában meghatározott örökségvédelmi szakkérdés vonatkozásában az [REDACTED] hrsz.: [REDACTED] – [REDACTED] raktárcsarnok használatbavételi eljárásával kapcsolatos kérelmet megvizsgáltam.

A használatbavétel a Ferenczy Múzeumi Centrum A/154-3/2025 iktatószámú, 2025. július 1. napján kelt, az előírt régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló jelentése alapján **örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.**"

**Tájékoztatom az építtetőt/ket a következőkről:**

- Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység



során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania.

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a hirdetményi úton történő közléssel véglegessé válik, melyről külön értesítem az Építetőt.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat 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

A [REDACTED]; cégjegyzékszám: [REDACTED] a továbbiakban: Építető) a 2025. február 13. napján kelt, és 2025. február 13. napján véglegessé vált PE/ETDR-EP/02327-21/2025 számú határozattal építési engedélyt kapott Hivatalomtól az [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: Tárgyi ingatlan) tervezett új raktárcsarnok épület építésére.

Építető a Tárgyi ingatlanon megépített új raktárcsarnok épületre használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz 2025. október 16. napján. A kérelem benyújtásakor az építési engedély hatálya még nem járt le.

A rendelkezésemre álló dokumentumok és a 2025. október 30. napján megtartott helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték.

A kérelmet és mellékleteit az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281. Korm. rendelet) szerint átvizsgálva megállapítottam, hogy

A kérelmet és mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy

- az építési tevékenységet az építési engedélyhez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték el,
- a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a kivitelezés során nem történt eltérés az építésügyi hatósági engedélyhez képest,

- az építmény a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van,
- az építmény használatbavételéhez szükséges járulékos építmények megvalósultak, a felvonulási épület elbontásra került, a környezetrendezést elvégezték,
- a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll, annak tartalma megfelel a valóságnak,
- az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll
  - az Épkiv.-ben meghatározott esetben az építész tervező Méptv. 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata,
- az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-be feltöltésre került,
- a 2. melléklet szerinti dokumentáció rendelkezésre áll.

**A szakkérdésben megkeresett hatóságok, és szakhatóságok állásfoglalásainak indokolása a következő:**

Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály (2370 Dabas, Kossuth László u. 1.) a 2025. 10. 22. napján kelt, PE-04/NEO/00170-6/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

*„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:*

- a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról,
- és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény,
- az 1991. évi XI. törvény 4. § (1) bekezdésnek b) pontja,
- A fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet előírásait.”

Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri utca 25.) a 2025. 11. 05. napján kelt, 30414/13372-2/2025 ált. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

*„A szakkérdés vizsgálatára az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § és a hozzá tartozó 3. melléklet 11. sorában és az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben foglaltak alapján került sor, a hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.”*

Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) a 2025. 11. 05. napján kelt, PE/UT/01613-2/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

*„A tárgyi létesítmény használatbavétele jelen szakvélemény rendelkező részében foglalt feltételek betartása esetén közúti érdeket nem sért. Az ingatlan megközelítése hely közúton keresztül történik.*

Újhartyán Város Önkormányzata 3546-2/2025. számú 2025. szeptember 24-én kelt közútkezelői hozzájárulását megadta. Az abban foglaltak betartási kötelezettséget előírtam.

Szakvéleményemet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján adtam meg.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet állapítja meg.”

Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály (1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.) a 2025. 10. 22. napján kelt, BP/2001/02587-2/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

**„II. Kérem, hogy a tárgyban kiadandó használatbavételi engedély határozatának indokolás részéhez műszaki biztonsági szempontból az alábbi indokolásokat beilleszteni szíveskedjék!**

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési Főosztály, Műszaki Biztonsági Osztály a benyújtott műszaki kivitelezési tervdokumentációt átvizsgálta.

A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI.29.) Korm. rendelet 14.§ (3) bekezdése alapján: a műszaki biztonsági hatóság a (2) bekezdés szerinti létesítmények, berendezések, valamint az (1) bekezdés szerinti szervezetek vonatkozásában:

a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testiépség-, egészség- és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai vizsgálatot folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.

Az eljárási díjat, beépített teljesítmény nagyságától függően a műszaki biztonsági hatóság eljárásáért, valamint a hatáskörébe utalt építésügyi hatósági eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról szóló 61/2016 (XII.29.) NGM rendelet 1. melléklet 6. táblázata részletezi. (Illetékmentességre vonatkozó előírásokat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4-6.§-a rögzíti) Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 3. melléklet táblázatának 7. sora rögzíti a vizsgálatköteles minimális teljesítményszintet.

Főbb szakági előírásokat az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet tartalmazza.

Hatáskörömet és illetékességemet a 365/2016 (XI. 29.) Korm. rendelet 13. § és 14. § határozza meg.

Szakkérdésben való hozzájárulásom az Ákr. 55. § paragrafusára alapul.

Felhívom az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy

- a) az ügyben meghozandó hatósági döntés rendelkező részének tartalmaznia kell az állásfoglalás I/a. - I/b. pontok alatti részeit.
- b) az ügyben meghozandó hatósági döntés indokolási részének tartalmaznia kell az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.
- c) a hatósági eljárásban felhasznált szakkérdésben történő állásfoglalásomban foglaltak változatlan tartalommal építhetők be a hatóság által kiadásra kerülő döntésbe.”

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2025. 10. 28. napján kelt, 30414/1374-4/2025. számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

Kérelmező hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § (1) és (2) bekezdései, valamint 26. §-a értelmében szakkérdésben állásfoglalást kért a Vízügyi Hatóságtól tárgyi ügyben.

A Vízügyi Hatóság által az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 1. táblázat 12. és 14. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálандó szakkérdések az alábbiak:

- Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a földtani közeg, a felszín alatti víz, továbbá a felszíni vizek minősége védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
- a) az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, b) az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol,
- c) a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok, dokumentumok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi ingatlanon alapanyagok, késztermékek, csomagoló anyagok, gyártási segédanyagok, illetve göngyöleg tárolására alkalmas raktárépület létesült. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra csatlakozással megoldott. A tető- és burkolt felületekről származó csapadékvizek külön hálózaton keresztül kerülnek bevezetésre az Újhartyán Város Önkormányzatának (2367 Újhartyán, Hősök tere 5.-7.) tulajdonában lévő 1100/9 helyrajzi számú telken létesült szikkasztó tárolóba. Az esetlegesen olajjal szennyeződhet csapadékvizek előtisztítására Hauraton SKGBP 15 típusú iszapfogós, záportúlfolyós olajelválasztó berendezés került elhelyezésre az új csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A raktárépületben tárolni kívánt IBC tartályok sérülése esetén, a szivárgó veszélyes folyadék Epoxi bevonattal ellátott, D160 HDPE csővezetéseken keresztül kerül bevezetésre az épület ÉK-i és DNY-i homlokzata mellett tervezett 6 m<sup>3</sup> térfogatú, dupla falú HDPE tartályokba. A kármentő tartályokban összegyűlt folyadék, az arra feljogosított szakcéggel, veszélyes hulladékként elszállíttatásra kerül majd. Az ingatlan területén 65 db meglévő gépkocsi parkoló található, melyet további 2 db parkolóhely kialakításával bővítettek ki.

**A csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan** 30414/12867/2025.ált. számon a vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárás van folyamatban a Vízügyi Hatóságon.

Vízbázisvédelmi szempontból megállapításra került, hogy tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt **vízbázis védőterületet nem érint**, azonban a tárgyi terület a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. (2370 Dabas, Széchenyi u. 3.) üzemeltetésében álló, 35100/4795-21/2022.ált. számú határozattal kijelölt (vízikönyvi számok: 7.1/B/178; 7.1/B/323; 7.1/B/326) **Újhartyáni vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomának felszíni vetületén helyezkedik el.**

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a **nagyvízi meder**, a 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 1. § 11. pontja, valamint 2. §-a alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

A közcsonatnába vezetett szennyvizek minőségét, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket 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 1., 2. és 3. mellékletei határozzák meg.

A fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálendő szakkérdéseket megvizsgáltam.

Az ügy az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és 2. mellékletének 89. sora alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül.**

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet], a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.) a 2025. 10. 27. napján kelt, PE/KTHF/00055-11/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

**„A vizsgált szakkérdések:**

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

Tárgyi belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett, természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint Natura 2000 területnek az ingatlan nem része, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érint.

**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.

**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 36. § (1) bekezdése alapján, Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.

**Az építési tevékenység során keletkező építési és bontási hulladékok kezelése, valamint a hulladékok felhasználása, esetleges hasznosítása, a hulladékgazdálkodási követelményeknek való megfeleltetés kérdése.**

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

Tárgyi ügyben a használatbavételi engedélyezési eljárás során benyújtott **e-építési napló nyilatkozat összesítő lap** szerint, az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladékok mennyisége elérte az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet 1. mellékletében meghatározott küszöbértéket.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés j) pontja szerinti, a 14. § g) pontjával összefüggésben tett fővállalkozó kivitelezői, illetve felelős műszaki vezetői nyilatkozatot tudomásul veszem.

A vonatkozó jogszabályi előírások betartásával a megvalósult létesítmény használatbavétele táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.”

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1033 Budapest, Fő tér 1.) a 2025. 11. 07. napján kelt, PE/EPO/0425-6/2025 számon szakkérdésben adott szakvéleményét külön nem indokolta.

A fentiekben részletezett megállapítások, jogszabályok és szakkérdésben adott vélemények alapján megállapítom, hogy az új raktárcsarnok épületre a használatbavételi engedély megadható.

Határozatom meghozatalánál az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), és a 281. Korm. rendelet szerint jártam el.

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 Méptv. 196. § (1)-(2) bekezdései szerint „a *kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, az eljárásban közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések kivételével – hirdetményi úton közli.*

*Az (1) bekezdés szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ilyen esetben is a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”*

A Hivatal hatáskörét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 89. sora, az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, 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.

**Cegléd, elektronikus időbélyegző szerint**

**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából eljárva:

**Molnár Zoltán**  
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/18173-21/2025. számú határozatról értesülnek:

1. Kérelmező/tulajdonos: [REDACTED] – cégkapun
2. Meghatalmazott: [REDACTED] – ÉTDR felületen
3. Az ingatlan felett vezetékjoggal rendelkező közműszolgáltató: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.) - cégkapun
4. Település önkormányzata/érintett közútkezelő: Újhartyán Város Önkormányzata (2367 Újhartyán, Hősök tér 5.) - hivatali kapun
5. Szakkérdésben megkeresett hatóságok – ÉTDR felületen:
  - Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály (2370 Dabas, Kossuth László u. 1.)
  - Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri utca 25.)
  - Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)
  - Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály (1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.)
  - Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (1081 Budapest, Dologház utca 1.)
  - Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.)
  - Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1033 Budapest, Fő tér 1.)
6. Szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosult:
  - [REDACTED] – cégkapun
  - [REDACTED] – cégkapun
7. Irattár

A végleges döntésről értesülnek:

1. Kérelmező/tulajdonos: [REDACTED] – cégkapun
2. Meghatalmazott: [REDACTED] – ÉTDR felületen
3. Illetékes önkormányzati adóhatóság: Újhartyán Város Önkormányzata (2367 Újhartyán, Hősök tér 5.) - hivatali kapun
4. Ingatlanügyi hatóság: Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Dabasi és Gyáli járás – ÉTDR felületen
5. Iparbiztonsági hatóság: Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri utca 25.)
6. Irattár





Kiadmányozta:

Molnár Zoltán

2025.11.19.

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/18173-23/2025	Tárgy:	értesítés használatbavételi engedély véglegessé válásáról
ÉTDR eljárásazonosító:	202500084545	Hivatkozási szám:	-
ÉTDR iratazonosító:	IR-000549000/2025	Mellékletek:	PE/ETDR-EP/18173-21/2025. sz. határozat és a jóváhagyott tervdokumentáció
Ügyintéző:	Farkas Tibor		
Telefon:	+36307032327		
E-mail:	farkas.tibor@pest.gov.hu		

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: [REDACTED]; cégjegyzékszám: [REDACTED]  
Tárgyi ingatlan: [REDACTED]

**Tisztelt Ügyfelünk!**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbiakról tájékoztatom.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. 39. § (3) bekezdése alapján értesítem, hogy az [REDACTED] **belterület [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon megvalósult új raktárcsarnok épületére vonatkozó használatbavételi engedélyezési ügyben kiadott, 2025. november 10. napján kelt PE/ETDR-EP/18173-21/2025. számú (ETDR iratazonosító: IR-000530440/2025) határozat 2025. november 18. napján véglegessé vált.**

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Cegléd, elektronikus időbélyegző szerint

**dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Molnár Zoltán**  
osztályvezető

**A PE/ETDR-EP/18173-23/2025. számú iratról értesülnek:**

1. Kérelmező/tulajdonos: [REDACTED] – cégkapun
2. Meghatalmazott: [REDACTED] – ÉTDR felületen
3. Illetékes önkormányzati adóhatóság: Újhartyán Város Önkormányzata (2367 Újhartyán, Hősök tér 5.) - hivatali kapun
4. Ingatlanügyi hatóság: Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Dabasi és Gyáli járás – ÉTDR felületen
5. Iparbiztonsági hatóság: Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Monor (2200 Monor, Péteri utca 25.) – ÉTDR felületen
6. Irattár

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 2.

2700 Cegléd, Kossuth tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Tel: +36303200890, KRID: 360363734

E-mail: epites.cegled@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu