



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/17808-2/2024 Tárgy: döntés  
ÉTDR eljárásazonosító: 202400086622 építési engedélyezési eljárás  
ÉTDR iratazonosító: IR-000494308/2024  
Ügyintéző: Füst Katalin  
Elérhetősége: +36-29-795-616  
fust.katalin@pest.gov.hu  
Ügyintézés helye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR ügyazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Ruff Milán (2330 Dunaharaszti, Vásárhelyi köz 7.)  
képviseli: Válóczy Balázs, meghatalmazott  
Tárgyi ingatlan: 2337 Délegyháza, Külterület hrsz.: 0107/54

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

H A T Á R O Z A T

Ruff Milán (2330 Dunaharaszti, Vásárhelyi köz 7.) kérelmező (a továbbiakban: kérelmező) Délegyháza, Külterület, hrsz.: 0107/54 ingatlanon (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) új gazdasági épületre vonatkozóan benyújtott építési engedély iránti kérelmét

elutasítom.

ÉTDR eljárásazonosító: 202400086622  
ÉTDR iratazonosító: IR-000494308/2024



Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

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 Körmeyi 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 nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak 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.

I N D O K O L Á S

Kérelmező a tárgyi ingatlanon gazdasági épületre építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz meghatalmazott útján.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 8.

Cím: 2310 Szigetszentmiklós, Apor Vilmos utca 1. Levelezési cím: 1364 Budapest, H. 270  
Telefon: +36 30 149 4304 E-mail: [epites.szigetszentmiklos@pest.gov.hu](mailto:epites.szigetszentmiklos@pest.gov.hu) KRID: 366303718  
Web: <https://www.pvk.gov.hu>

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

A tárgyi ingatlan külterületen fekvő, szántó besorolású földrészlet.  
A tervezett építmény földszintes gazdasági épület, több helyiségből álló tároló.

A kérelemhez mellékelt tervdokumentációt (a továbbiakban: terv) Válóczy Balázs (É 12-0156) építésztervező és szakági tervezők készítették.

A kérelmet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) előírásai alapján megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a kérelem nem tartalmaz minden előírt dokumentumot:

- a benyújtott meghatalmazás hitelesítést nem tartalmaz, a hitelesítést az Eljr. 7. § (3) bekezdése írja elő:  
(3) Ha a kérelmet a meghatalmazott az ÉTDR felületén nyújtja be és az építető az elektronikus ügyintézési rendelkezésében a kérelemmel érintett ügyben meghatalmazást nem adott, csatolni kell a meghatalmazás építető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített másolatát, több építető esetén személyenként külön-külön hitelesítve.
- a benyújtott aláírólap hitelesítést nem tartalmaz, a hitelesítést az Eljr. 8. § (1) és (2) bekezdése rendeli:  
(1) Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához az 1. melléklet szerinti formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a tervező vagy tervezők által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.  
(2) A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az 1. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerinti aláírólappal hitelesíti.  
Tájékoztatom, hogy az aláírólapot az 1. melléklet 2.1 pont szerint kell elkészíteni és 2.1.2. alpontja szerint kell a hitelesítéssel ellátni:

#### 2.1. Aláírólap

Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni.

##### 2.1.1. Az aláírólap tartalmazza

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

- a 24. § (4) bekezdése írja elő a kérelem tartalmát:

(4) Az építési engedély iránti kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell

a) az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

**Hiányosságok** (az Eljr. 1. melléklete szerinti számozással):

- nem csatoltak fotódokumentációt;  
1.8. Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz fotódokumentációt, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be.
- nem csatoltak földhivatali térképmásolatot, illetve a vektoros lekérés igazolását.  
2.3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum.

**Felhívom a figyelmet**, hogy a benyújtott **helyszínrajzon** a hátsókertet nem méretezték a telekhatártól és az építési hely kijelölése nem a helyi építési szabályzat szerinti.

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) szerinti kötelező **településképi szakmai konzultációt** lefolytatták, a 2024. szeptember 19. napján kelt **H/1653-4/2024** iktatószámú emlékeztetőben az önkormányzat a **bejelentést tudomásul vette.**

Tárgyi ingatlant a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A tulajdoni lap III. része szerint: „a tanya jelleg besorolásra benyújtott ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése tanya jogi jelleg feltüntetése iránti kérelmére vonatkozóan” bejegyzést tartalmaz. Az előbbieket szerint a kérelem benyújtásakor a tárgyi ingatlan besorolása nem „tanya”.

Mezőgazdasági birtoktestbe tartozást az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be – az állami főépítész a birtokközpont megállapításáról szóló határozatát nem csatolták a kérelemhez.

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a **tárgyi ingatlan birtoktestnek nem része és nem birtokközpont.**

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 81. § (3) bekezdése szerint:

(3) Építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének a község helyi építési szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint az ingatlan beépítésre nem szánt területen, az Má-f jelű „általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)” építési övezetben található. Az Má-f övezet előírásai:

HÉSZ szerinti övezeti előírások:	Má-f		tervezett		értékelés
A beépítés jellemző módja:	szabadonálló		szabadonálló		megfelel
A legkisebb <u>beépíthető</u> (birtoktest részét nem képező) <u>önálló telek területe</u>	30.000	m <sup>2</sup>	9.524	m <sup>2</sup>	nem felel meg
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható* legnagyobb beépítettség terepszint felett	3	%	1,2	%	megfelel
~* legnagyobb beépítettség terepszint alatt	3	%	0	%	megfelel.
Előkert mérete *	10,00	m	34,30	m	megfelel
Oldalkert mérete	4,00	m	12,49 és 12,63	m	megfelel
Hátsókert (*telekhatártól nem méretezett)	10,00	m	*nagyobb, mint 50	m	megfelel
Legnagyobb építménymagassága:	7,5	m	4,22		megfelel

A tárgyi ingatlan alapterülete nem éri el a 30.000 m<sup>2</sup>-t, a HÉSZ 39. § (1) bekezdésében meghatározott feltételnek nem felel meg, ezért a tárgyi ingatlan nem építhető be.

Az Eljr. 25. § (1) bekezdése alapján:

- (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy
- a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,
  - az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyt, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,
  - az e jogszabályban meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint

A helyi építési szabályzatnak megfelelés követelményét - a korábban idézettek szerint - a Méptv. 81. § (3) bekezdése írja elő, ezért a **tervezett beépítés az Eljr. 25. § (1) bekezdés a) pontjának nem felel meg**; a beruházást beépítésre nem szánt övezetben tervezik megvalósítani, ezért a **d) pontban** foglaltakkal **ellentétes**; továbbá a kérelem hiányos, ezért a **g) pontban előírtakat nem teljesíti**.

Az Eljr. 25. § (2) bekezdés szerint,

- (2) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha
- a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az **(1) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek**,

A fentiekben kifejtettek alapján, mivel Az Eljr. 25. § (1) bekezdés előírásainak a benyújtott kérelem nem felel meg, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint az **építési engedély kérelmet elutasítom**.

A Méptv. 164. § (7) bekezdése szerint:

- (7) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést nem vizsgál, szakhatóságot nem keres meg, ha a kérelmet vissza kell utasítani vagy el kell utasítani, mert az sérti az általános településrendezési és építési követelményeket vagy a helyi építési szabályzat előírásait.

Mivel a kérelem elutasításra kerül a HÉSZ-nek történő nem megfelelés miatt, ezért a Méptv. fenti előírásának megfelelően a szakhatóságok megkeresését mellőztem.

A kérelem hiánypótlás keretében nem javítható, ezért hiánypótlási felhívás nem került kírásra az eljárásban.

Az Eljr. 5. § és az Ákr. 10. § alapján az ügyféli kört vizsgáltam. Jelen döntésem építési jogosultságot nem keletkeztet, így szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosultak érdekét nem érinti, további ügyfél nem került bevonásra. A döntésről a kérelmezőt értesítem, aki az ingatlan tulajdonosa.

Az eljárás illetékmentes, egyéb eljárási költség nem keletkezett.

Határozatom meghozatalánál az Ákr., az Eljr., a Méptv., és a HÉSZ 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 a Kp. 39. § (1) bekezdése 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, a 9. §-án és a 19. §-án alapul.

A közigazgatási per illetékét az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A Hivatal hatáskörét az *építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-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.

Szigetszentmiklós, elektronikus időbélyegző szerint

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

**Vogronics Zsolt**  
osztályvezető

PE/ETDR-EP/17808-2/2024 ügyiratszámú döntést kapja:

Ügyfélként:

- Ruff Milán kérelmező és tulajdonos – Válóczy Balázs, meghatalmazott által
- Válóczy Balázs, meghatalmazott - ÉTDR felületen

Tájékoztatásul:

- Délegyháza Község Önkormányzat Polgármestere – hivatali kapun

Véglegességről értesül:

- Ruff Milán kérelmező és tulajdonos – Válóczy Balázs, meghatalmazott által
- Válóczy Balázs, meghatalmazott - ÉTDR felületen