

Tárgy: Méltányossági kérelem övezeti besorolás módosítására és településfejlesztési hozzájárulás mérséklésére

Tisztelt Riebl Antal Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Juhász Péter János, a Délegyháza külterület 0121/18 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa ezúton fordulok Önökhöz méltányossági kérelemmel.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal építésügyi hatósága az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadta, valamint az építkezés megkezdését megtiltotta arra hivatkozással, hogy a jelenlegi helyi építési szabályzat szerint az ingatlan Má-2 övezeti besorolású, amely nem teszi lehetővé a tervezett lakóépület megvalósítását.

Mivel a környező ingatlanok nagyrésze már Má-t felületi jelzővel rendelkezik tisztelettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy méltányossági alapon vizsgálja meg a terület 1000 m²-es részének övezeti átsorolását Má-2 övezetből Má-t övezetbe, annak érdekében, hogy családom számára egy tervezhető, jövőbe mutató otthont és gazdaságot hozhassunk létre családi tangazdaságként.

Kérelmemet nem üzleti vagy befektetési cél vezérli, hanem a családom jövőjének biztosítása és egy közösségi értéket teremtő életforma kialakítása.

Feleségem immár közel 40 éve délegyházi lakos, jómagam pedig korábban hivatásos rendőrként szolgáltam és védtem Délegyháza lakóit. Mindig igyekeztem a közösség érdekeit szem előtt tartani, becsülettel helytállni, és most is ezen értékek mentén szeretném felépíteni családom jövőjét.

Öt gyönyörű gyermek szülei vagyunk, akik számára szeretnénk egy olyan környezetet teremteni, ahol a természetközeli élet, a munka becsülete, a fenntarthatóság és a föld szeretete mindennapi értékévé válhat.

Jelenleg végzős vidékfejlesztési agrármérnök hallgatóként célom egy olyan mintagazdaság és közösségi tér létrehozása, ahol a fiatal generáció edukációja, a fenntartható gazdálkodás szemlélete és a vidéki élet értékeinek átadása valósulhat meg. Hiszem, hogy Délegyháza jövője részben azon múlik, hogy lesznek-e olyan helyek és emberek, akik a következő generáció számára valódi tudást, példát és kapaszkodót tudnak nyújtani.

Az épület kivitelezését saját kezűleg kívánom megvalósítani, minden építőipari végzettségem megvan tisztességes munkával, fokozatosan felépítve mindazt, amit a családomnak és a közösségnek szánok.

| | |
|---|----------------------|
| Délegyháza Község Polgármesteri Hivatala | |
| Érkezés: j. máj 14 | Száma: 4.3206-1/2026 |
| Ügyintéző: Szabó | Melléklet: |

Tekintettel a fentiekre, tisztelettel kérem továbbá, hogy a településfejlesztési hozzájárulás mértékét méltányossági alapon 500 Ft/m² összegben szíveskedjenek meghatározni, amennyiben úgyis ítélik meg, hogy mindenképpen fizetni kell.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a terület végleges más célú hasznosításának engedélyezése már megtörtént a Pest Vármegyei Kormányhivatal 17708-8/2024. számú határozata alapján.

Az engedélyezési eljárás során az 1000 m² udvar területre vonatkozó földvédelmi járulék megállapításra került, amelyet családunk teljes egészében megfizetett, ezzel is bizonyítva, hogy a beruházást komoly, felelős és jogkövető szándékkal kívánjuk megvalósítani. A határozat alapján a földvédelmi járulék összege 435.600 Ft volt.

A kivonási eljárás során részletes talajvizsgálati és talajvédelmi dokumentáció készült, továbbá az építési szándékhoz kapcsolódóan elkészültek a szükséges építészeti és szakági tervek is, beleértve a talajmechanikai vizsgálatokat és szakvéleményeket. Mindez jelentős anyagi és szakmai ráfordítással történt annak érdekében, hogy a beruházás a jogszabályoknak megfelelően, felelős módon valósulhasson meg.

Külön szeretném hangsúlyozni, hogy az érintett terület hosszú évek óta parlagon hever, tényleges mezőgazdasági hasznosítása nem történik. Céлом nem a természet károsítása, hanem éppen ellenkezőleg: egy olyan fenntartható, természetközeli mintaterület kialakítása, amely hosszú távon pozitív hatással lenne a környezetre és Délegyháza értékeire is.

A tervezett fejlesztés során kiemelt figyelmet fordítanék az őshonos növénytelepítésre, a biodiverzitás növelésére, a talajélet javítására, a vízmegtartásra, valamint egy önfenntartásra törekvő, ökológiai szemléletű gazdálkodási rendszer kialakítására. Meggyőződésem, hogy a jelenleg kihasználatlan terület ilyen jellegű fejlesztése nemcsak a családunk jövőjét szolgálná, hanem hosszú távon a település környezeti és közösségi érdekeit is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy kérelmemet emberi, családi és közösségi szempontokat is figyelembe véve elbírálni szíveskedjen, hisz ismernek minket.

Bízom benne, hogy Délegyháza közössége támogatni tud egy olyan családot, amely hosszú távon is a település értékeit kívánja gyarapítani.

Tisztelettel:



Juhász Péter János

2337 Délegyháza, Kossuth Lajos utca 13/A.

Dátum: 2026.05.11.



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

| | | |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Ügyiratszám: | PE/ETDR-EP/9448-3/2026 | Tárgy: döntés – egyszerű bejelentés |
| ÉTDR eljárásazonosító: | 202600032702 | |
| ÉTDR iratazonosító: | IR-000210130/2026 | |
| Ügyintéző: | Kaiber-Pál Mónika | |
| Elérhetőség: | 06-24/887-454 | Hivatkozási szám: |
| E-mail: | kaiber.pal.monika@pest.gov.hu | Mellékletek: |

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Ügyfél: | Juhász Péter János |
| Tárgyi ingatlan: | Délegyháza, Külterület, 0121/18 hrsz. |

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

H A T Á R O Z A T

Juhász Péter János (2337 Délegyháza, Kossuth Lajos utca 13/A, a továbbiakban Építtető) Építtető által benyújtott **Délegyháza, Külterület, 0121/18 helyrajzi számú ingatlanon** (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) új **egylakásos lakóépület** építésére vonatkozó

egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadom, az építési tevékenység megkezdését megtiltom.

ÉTDR eljárásazonosító: 202600032702
ÉTDR iratazonosító: IR-000210130/2026

Felhívom az Építtető figyelmét,

- hogy amennyiben az építési tevékenységet mégis megkezdik, az szabálytalan építési tevékenységnek minősül, és annak jogkövetkezményeit a kérelmezőnek viselnie kell, az csak végleges fennmaradási és továbbépítési engedélyem alapján folytatható,
- hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet **csak új kérelem benyújtása esetén** akkor lehet **szabályosan** megkezdni, ha azt Hivatalom hallgatással tudomásul veszi, vagy ellenérdekű ügyfél bejelentkezése esetén a tárgyi tevékenységre kiadott építési engedély véglegessé válik.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest 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. Papír alapon történő benyújtás esetén a természetes személy a keresetlevelet kormányablaknál is benyújthatja, vagy a

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 8.
2310 Szigetszentmiklós, Apor Vilmos utca 1.
Telefon: 06 30 149 4304 .hu KRID: 386303718
E-mail: epites.szigetszentmiklos@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 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

Építtető, **Juhász Péter János** (2337 Délegyháza, Kossuth Lajos utca 13/A, a továbbiakban Építtető) Bató Pál meghatalmazott útján 2026. 04. 21. napján kérelemmel fordult Hivatalomhoz a Tárgyi ingatlanra tervezett új építésű, egylakásos lakóépület egyszerű bejelentés tudomásulvételére vonatkozóan.

A benyújtott kérelmet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281. Korm. rendelet) 18. § (3) bekezdése alapján az alábbi szempontok szerint vizsgáltam meg:

- 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, építésügyi és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,
- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,
- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,
- a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához
- a járulékos építmények telken belüli elhelyezése és
- a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatók-e,
- az egyszerű bejelentés (2) bekezdésben előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint
- a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll-e fenn.

A vizsgálat alapján megállapítottam, hogy

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 81. § (3) bekezdése alapján építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Megállapítom, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában a hatályos helyi építési szabályzat a község helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2005. (IX. 1.) önkormányzati rendelete szerint a tárgyi ingatlan Má-2 (Általános mezőgazdasági területek) övezetben helyezkedik el.

A HÉSZ. 64. § (2) bekezdése az Má-2 övezet tekintetében az alábbiakat mondja ki:

Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben:

a) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek, valamint az állattartás.

b) Az Má-2 jelű övezetben a legalább 30.000 m² (3,0 ha) területű telken elsősorban a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolást, valamint a haszonállattartást szolgáló építmények is helyezhetők el.

c) Az Má-2 jelű övezetben a vonatkozó környezetvédelmi és állategészségügyi előírások, valamint jelen rendelet „Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályairól” szóló 8. §-a és az övezeti előírások betartásával haszonállattartó épület elhelyezhető, amelynek területe a telek beépíthető területének legfeljebb 50 %-a lehet.

d) Az Má-2 jelű övezetben az állattartáshoz és mezőgazdálkodáshoz kapcsolódóan birtokközpont is kialakítható. A legalább 100.000 m² (10,0 ha) összterületű birtoktesthez tartozó, legalább 20.000 m² (2,0 ha) nagyságú birtokközpontként hasznosított telken, vagy a birtoktest részét nem képező, legalább 30.000 m² (3,0 ha) nagyságú önálló telek területén a gazdasági épületek megvalósítását követően, vagy egyidejűleg legfeljebb 1 db lakás, egy lakóépületben, összesen legfeljebb 200 m²-es bruttó alapterülettel alakítható ki.

e) Az Má-2 jelű övezetben birtokközpontban, illetve a birtoktest részét nem képező önálló beépíthető telken különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény az alábbi feltételekkel helyezhető el:

ea) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges egészséges ivóvíz - szükség esetén technológiai víz - vezetékes vagy helyi ellátása rendelkezésre áll,

eb) villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,

ec) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel (zárt, szivárgás mentes gyűjtés és szippantókocsis elszállítás biztosított, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel), ha jelen rendelet 23. §-a vonatkozó előírásai és a területre vonatkozó magasabb szintű környezetvédelmi-, vízvédelmi előírások figyelembevételével a létesítést engedélyező hatóság a közműpótló alkalmazásához, tisztított szennyvíz szikkasztásához hozzájárul,

ed) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve a telken belüli, környezetvédelmi szempontból megfelelő szikkasztása engedélyezett és biztosítható,

ee) a terület megközelíthetősége biztosított – az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, vagy legalább 8 m telekszélességű magánútról megközelíthetők.

f) Az Má-2 jelű övezetben létesíthető birtokközpontokra vonatkozó előírások

fa) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 80%-a Délegyháza közigazgatási területén található,

fb) a birtoktesthez tartozó telkek a birtokközpontként megjelölt telektől legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,

fc) a birtoktest esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség a birtoktesthez tartozó legalább 20.000 m² nagyságú, legalább 50 m átlagszélességű birtokközpontként kialakított telken, vagy telkein vehető igénybe.

fd) birtokközpont telken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15,0 %, a birtoktest egészére vonatkozó beépítési maximum figyelembevételével.

fe) amennyiben a birtoktest magában foglal már beépítéssel rendelkező, a fenti feltételeknek megfelelő vagy megfeleltethető telket, több birtokközpont is kialakítható a birtoktestként figyelembe vehető,

általános mezőgazdasági terület övezeteiben megengedett legnagyobb beépítettség alapján számított lehetséges beépíthetőség mértékéig.

ff) a birtokközpont területén az összes beépítés nem lehet nagyobb bruttó 3000 m²-nél akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.

fg) a birtokközpont területén a kötelező többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatártól mért legalább 10 m széles sávban.

g) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetekben mezőgazdasági üzemi építmény megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

h) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetekben épületnek nem minősülő a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmény legmagasabb pontja legfeljebb az övezetben meghatározott építménymagasság megengedett legnagyobb mértékének kétszerese lehet.

i) Az Má-1 és Má-2 jelű övezet telkeinek úttal határos telekhatárától mért legalább 10 m szélességű részén épület nem helyezhető el. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén legalább 6 méter szélességben védő zöldsávot kell telepíteni.

A 2026. 04. 27. nappal lekérdezett ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a tárgyi ingatlan területe összesen 11335 m². Művelési ágát tekintve 942 m² fásított terület és 10393 m² szántó.

A Tárgyi ingatlan nem birtokközpont, illetve nem tartozik birtoktesthez.

A ÉMO és a Google Earth rendszerekben ellenőrizve a tárgyi ingatlan beépítetlen.

A HÉSZ előírásai alapján a tárgyi ingatlanon tervezett lakóépület építése nem valósítható meg, mivel a tárgyi ingatlan területe nem éri el a HÉSZ-ben előírt 30.000 m² (3,0 ha) területméretet.

Tájékoztatom Építtetőt, hogy a benyújtott kérelem csupán egy lakóépület építését mutatja be, amennyiben a telekméret elérné a 3,0 ha-os telekméretet az övezetben lakóépület építésére csak gazdasági épületek megvalósítását követően, vagy azzal egyidejűleg kerülhetne sor.

Felhívom a figyelmet, hogy az egyszerű bejelentéshez tartozó az építészeti-műszaki dokumentáció az alábbiakban nem elégíti ki a 281. Korm. rendelet 1. mellékletének 1-3. pontjában foglaltakat:

Tervezési alaptérkép nem került benyújtásra.

A településképi védelméről szóló Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdés a) pontja alapján az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni az önkormányzattól, ha a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozik.

A 281. Korm. rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette.

Az egyszerű bejelentéshez szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet nem került benyújtásra.

A 281. Korm. rendelet 18. § (4) bekezdése alapján „az építésügyi hatóság tizenöt napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

a) az egyszerű bejelentéshez a (2) bekezdésben meghatározott mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,

c) a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban a (3) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek,

Mindezekre tekintettel az egyszerű bejelentés tudomásulvételéhez a 281. Korm. rendeletben előírtaknak a benyújtott kérelem a fent részletezettek szerint nem felel meg, erre figyelemmel a tudomásulvétel megtagadása és a kivitelezés megtiltása mellett döntöttem.

Az építési tevékenység megtiltására vonatkozó rendelkezésem ellenére megkezdett és végzett építési tevékenység jogkövetkezményeire az alábbi jogszabályi háttér az irányadó.

A Méptv. 176. § (1) bekezdés a) pontja szerint „szabálytalan a jogszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.”

A Méptv. 176. § (2) bekezdés a) és c) pontjai értelmében „jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

a) engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,

c) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik

végzik.”

A Méptv. 177. § (1) és (4) bekezdései szerint „ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

a) az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és

b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

Ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (7), (8) és (13) bekezdésben foglalt kivétellel.”

Döntésemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), a Méptv. és a 281. Korm. rendelet alapján hoztam meg.

Jelen határozat külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése, és a 112. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)–(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 112. § (1) bekezdésére tekintettel 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 közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

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 Hivatal hatásköre az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-án, illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Szigetszentmiklós, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Vogronics Zsolt
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/9448-3/2026 számú határozatról értesülnek:

1. Építető a meghatalmazott útján – ETDR felületen
2. Délegyháza Önkormányzat Polgármestere – hivatali kapun
3. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Tárgy: Döntés a Délegyháza külterület 0121/18 helyrajzi számú ingatlan a) alrészlet 1 hektár 393 m² teljes területe tekintetében a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről.

Ügyiratszám: 17708-8/2024.
Előzményi ügyiratszám: -
Ügyintéző: Schwarczenberger Zsolt Antal
☎: 06-24-519-300/115 mellék
06-20-254-0366

Melléklet: -
Hivatkozási szám: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Juhász Péter János (2337 Délegyháza, Kossuth Lajos u. 13/A.).
Érintett ingatlan: Délegyháza külterület 0121/18 helyrajzi számú ingatlan.
Az eljárás megindításának napja: 2024. május 29.

H A T Á R O Z A T

Juhász Péter János ingatlan-tulajdonos (2337 Délegyháza, Kossuth Lajos u. 13/A., a továbbiakban: **Kérelmező**) 2024. május 29. napján, 17708/2024. ügyiratszám alatt benyújtott kérelmére a **Délegyháza külterület 0121/18 helyrajzi szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **szántó művelési ágú és 4. minőségi osztályú, 1 hektár 393 m² területű és 17,15 AK értékű b) alrészlete teljes területét érintően a termőföld végleges más célú hasznosítását lakóház és annak udvara, valamint növényház kialakítása céljára, a termőföld védelméről szóló többször módosított 2007. évi CXXIX. tv. (Tfvt.) 7.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörömben eljárva**

e n g e d é l y e z e m .

A PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény-és Talajvédelmi Főosztály (a továbbiakban: **talajvédelmi hatóság**) PE/TV/01020-2/2024. szám alatti talajvédelmi szakkérdés vizsgálat tárgyú szakvéleménye alapján a következő talajvédelmi előírások kötelező jellegű betartását **rendelem el**:

- A tervezett végleges más célú hasznosítást, a tervezett talajbolygatásokat a benyújtott talajvédelmi terv alapján kell elvégezni.
- A talajvédelmi terv megállapításai szerint a mentésre érdemes humuszos réteg vastagsága a mintaterület É-i nyúlványán, annak 1200 m²-es területén 60 cm, összmennyisége 720 m³. Ez alatt a talaj humusztartalma nem éri az 1%-ot.
- A mintaterület többi részét fedő gyengébb minőségű homoktalaj feltalajának humuszos termőrétege nem haladja meg a 20 cm-t, a vizsgált 2T mintaponton mindösszesen 10 cm. Ezen terület rész nagysága 0,91 ha és a vékony humuszos termőréteg miatt a talaj csak feltételeken érdemes mentésre.
- Amennyiben a későbbiekben engedélyköteles, a talajfelszín megbontásával járó tevékenységet terveznek, azt megelőzően humuszgazdálkodási tervet kell készíteni.
- A talajfelszín megbontása esetén a letermelt talajt differenciáltan, elkülönítve kell kezelni, a humuszos termőtalaj nem keveredhet össze terméketlenebb talajanyaggal.
- A terméketlenebb talajú részterületről letermelt termőtalajt gyengébb minősége miatt nem javasolt az É-i jobb minőségű talajfolton felhasználni, azt kizárólag a hasonló minőségű részekben javasolt a feltalajba, annak 10 cm-es rétegébe bedolgozni.
- A letermelt termőtalajt későbbi felhasználásig történő átmeneti tárolás idejét a lehető legrövidebbre célszerű szorítani. A depóniákat óvni kell az eróziótól és a gyomoktól, melynek célszerű módja a depóniák takarása.
- Mentett humuszos talajanyagot elsődlegesen a beruházás területén kell feltalajként hasznosítani, úgy hogy a kialakuló – eredetileg és új – humuszos réteg együttes vastagsága nem haladhatja meg a 100 cm-t.
- Azokon a talajfoltokon, melyek a beruházás során nem kerülnek beépítésre és kerként fognak művelni javasolt kétévente 30 t/ha mennyiségben szerves trágya kijuttatása.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10.

2300 Ráckeve, Szent István tér 3. tel.: 06 24 519 300 e-mail: foldhivatal.rackeve@pest.gov.hu;

<https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest> KRID:417620318;

ügyfélfogadás: H: 08:30-12:00, 13:00-15:00, Sz: 8:00-12:00, 13:00-15:00

- Az ingatlanon lévő humuszvagyon pontos elszámolását a tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb engedélyhez nem kötött tevékenység esetén a földmunkák megkezdése előtt benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészben kell részletezni.
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a letermelésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A humuszgazdálkodási terv alapján a feleslegben maradó mentett humuszos feltalaj más területen történő felhasználása a minőségi paramétereket figyelembe véve talajtani szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában a talajvédelmi hatóság a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 55. § alapján külön határozatban talajvédelmi járulékot állapít meg.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A munkálatok megkezdéséről, valamint befejezéséről a Beruházó/Kivitelező köteles írásban tájékoztatni a területileg illetékes talajvédelmi hatóságot.

A növényházak kialakítása céljából kérelmezett 9393 m² területű és 15,50 Ak értékű ingatlanrész tekintetében a Tfv. 21. § (3) bekezdés n) pontja alapján földvédelmi járulékot nem kellett megállapítanom.

A lakóház és annak udvara kialakítása céljából kérelmezett 1000 m² területű és 1,65 AK értékű termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséért kötelezem Juhász Péter János Ingatlan-tulajdonost (Kérelmezőt), hogy a kérelem benyújtásakor hatályos Tfv. 21. § (1)-(2) bekezdések, valamint 1. számú melléklet alapján 435.600,- Ft, azaz négyszázharmincötezer-hatszáz forint egyszeri földvédelmi járulékot banki átutalással a

Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Bírság és Egyéb Központosított Bevételek
10023002-01040092-00000000

számú számlára fizessenek be, legkésőbb az engedélyezett igénybevétel tényleges megkezdésének napjáig.

Az átutalási megbízás közlemény rovatában a „PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. 17708-8/2024. sz. határozat, földvédelmi járulék” megnevezést kérem feltüntetni. A földvédelmi járulék megfizetése alól a Tfv. 22.§ (5) bekezdés értelmében felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető

Kötelezem továbbá a Kérelmezőt, hogy a más célú hasznosítás megkezdését az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal jelentse be az ingatlanügyi hatóság részére.

Felhívom a figyelmet, hogy a Tfv. 5.§ (3) bekezdés alapján ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását, a földhasználó vagy az igénybevevő köteles a termőföldet az első igénybevételig az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint hasznosítani, azaz a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (ideiglenes hasznosítás).

A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély a Tfv. 13.§ (1) bekezdés alapján a határozat véglegessé válását követő négy évig érvényes. Amennyiben a hasznosítás megkezdésére ez idő alatt nem kerül sor, az engedély érvényét veszti. Érvényét veszti az engedély akkor is, ha az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond. Az engedélytől eltérő vagy az engedélyezettől nagyobb területet érintő terület-felhasználás engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül, melyre a földvédelmi járulékon felül új eljárás keretében az eredeti állapot visszaállításának elrendelése mellett földvédelmi bírságot is kell fizetni.

A Kérelmező (igénybe vevő) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 27. § (2) bekezdés és a 28. § (1) bekezdés alapján a megvalósulást követő 30 napon belül köteles kérni a művelési ág ingatlan-nyilvántartáson való átvezetését az ingatlanügyi hatóságtól. Az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez véglegessé vált hatósági engedély, vagy hatósági bizonyítvány, valamint földmérő szakember által készített az illetékes ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz is szükséges. Ezen okiratok benyújtásáig a fenti földrészlet az eredeti állapotban lesz nyilvántartva, tehát termőföldnek minősül.

A Tfv. 10. § (1) bekezdése alapján a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek (önkormányzati rendelkezések, rendeletek – szükség esetén település-szerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat –,

határozatok, illetve más jogszabály által előírt engedélyek, hozzájárulások és hatósági határozatok) megszerzésének kötelezettsége alól.

Az eljárásért fizetendő 30.000.- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat Juhász Péter János Kérelmező viselte.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (2300 Ráckeve, Szent István tér 3.)-nál 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.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ban meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet.

A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>.

INDOKOLÁS

A Kérelmező 2024. május 29. napján, 17708/2024. ügyiratszám alatt kérelmet nyújtott be az ingatlanügyi hatóságunk részére, amelyben az Ingatlan szántó művelési ágú b) alrészletének teljes, azaz 1 hektár 393 m² területű és 17,15 AK értékű területe tekintetében a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezését kérte, lakóház és növényházak létesítése céljára.

A Kérelmező jelezte beadványában a következőket:

- Az Ingatlan területén fa kivágását nem tervezi.
- Az Ingatlan kérelmezett területén a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdés g) pontjában megjelölt lakóház, illetve i) pontjában megjelölt növényház létesülne, a beépítési szabályok betartásával.

A Kérelmező csatolta a beadványhoz a következő mellékleteket:

- A földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja alapján, egy érintett ingatlan vonatkozásában előírt 30.000,- Ft eljárási díj megfizetéséről szóló számla;
- A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 12. § (2) bekezdés a) pontja alapján előírt e-hiteles térképmásolat, illetőleg a 12. § (2) bekezdés c) pontja alapján előírt, Pálffy Benjámin István talajvédelmi szakértő (Nyt.sz.: 002/2021.) által 2024. május 08. napján elkészített talajvédelmi terv egy eredeti példánya.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Juhász Péter János ingatlan-tulajdonos, egyben Kérelmező. Az Ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére a 382702/2/2023.10.11. számú bejegyző határozat alapján, 2023. évben került sor.

A kérelem benyújtásakor történt egyeztetést követően 2024. május 30. napján ingatlanügyi hatóságom helyszíni szemlét tartott a kérelmezett Ingatlan helyszínén, amelyen a Kérelmező is részt vett. A szemle megállapította a következőket:

- A tervezett hasznosítási cél lakóház és annak udvara, valamint növényházak kialakítása.
- A kérelmezett Ingatlan környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló földrészek, illetőleg tanya ingatlanok találhatóak.
- A kérelmezett termőföld (az Ingatlan a) alrészlete) a szemle időpontjában legeltetéssel gyommentesen tartott parlag terület volt. A helyszínen végzett talajvizsgálat megállapította, hogy az Ingatlan dűlőúttól távolabbi területén a feltalaj sárgásbarna színű, szerkezet nélküli homoktalaj.
- Engedély nélküli termőföld igénybevételt a helyszíni szemle nem tapasztalt.
- Az ingatlanügyi hatóság felhívta a Kérelmezőt egy, a kérelmet alátámasztó kiviteli terv benyújtására.

A beadvány alapján ingatlanügyi hatóságom az eljárását a 17708-3/2024. ügyiratszámú Végzésével megindította, az Ákr. 68.§ (1) bekezdés és Tfv. 7.§ (2) bekezdés alapján – szóbeli egyeztetést követően – elvégzett helyszíni szemle jegyzőkönyvét a Végzéshez csatoltan a Kérelmező részére megküldte.

Továbbá hiánypótlásra is fel kellett szólítani a Kérelmezőt, mivel a kérelmében megjelölt termőföld helyi viszonylatban átlagosnál jobb minőségű szántóként nyilvántartott és területe is jelentős mezőgazdasági

szempontból, ugyanakkor a tervezett létesítmények kialakításával járó területi igényt és a tervezett létesítmény helyhez kötött jellegét a beadványban nem támasztotta alá kellően.

A Kérelmező 2024. június 11. napján, illetve 2024. augusztus 07. napján hiánypótlást nyújtott be, ezekben részben a tervezett létesítmény paramétereit és a kialakítás indokait tárta fel, részben a tervezett létesítmény kapcsán hivatkozott Délegyháza település Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ) foglaltakra:

- A Kérelmező álláspontja szerint az Ingatlan talajának minősége eltér az ingatlan-nyilvántartástól, amit a benyújtott talajvizsgálat eredményére alapoz.
- A Kérelmező az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata segítségével jellemezte a tervezett létesítményeket. Válasza szerint az I. jelű területrészen lakóház és gazdasági épület, udvar; a II. jelű területrészen több növényház valósulna meg. A növényházak 8-8 m szélességű és 40 m hosszú létesítmények lennének, közöttük utak, tanösvény, organizációs terek kerülnek kialakításra a tervei szerint.
- A tervezett lakóház, udvar (saját célra történő lakhatás) kialakítása nyilatkozata szerint 1000 m² területet venne igénybe, a fennmaradó területen helyezkednének el a növényházak által elfoglalt területek.
- Délegyháza HÉSZ rendelkezései szerint az Ingatlan Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek) besorolású területen található.

A Kérelmező nyilatkozott továbbá arról is, hogy „...a tervezett állapot elérésének célja nem egyszerű vagyon gyarapodás, vagy a természet kizsigerelése ahogy azt teszik valóban jó minőségű termőföldekkel gazdasági haszonszerzés végett, hanem egy olyan vízió, amely képességeimet tekintve megfelelően alátámasztott, tudatos gazdálkodásra sarkallja a környezetemben élő társadalmat is”.

Az ingatlanügyi hatóságom 17708-4/2024. ügyiratszám alatti megkeresésére a talajvédelmi hatóság kiadta a PE/TV/01020-2/2024. ügyiratszámú talajvédelmi szakkérdés vizsgálat tárgyú szakvéleményét, amit 17708-6/2024. ügyiratszám alatt iktattunk. A talajvédelmi szakvélemény szerint:

„Hivatkozott számú megkeresésére, a Délegyháza külterület 0121/18 „b” hrsz.-ú szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan mindösszesen 10393 m² nagyságú területére vonatkozó végleges más célú hasznosítás (lakóház, épület és udvar, valamint állandó jellegű növényházak kialakítása céljára) engedélyezési eljárásában, talajvédelmi szakkérdés tekintetében a megküldött TVT/2-v2/2024 tervszámú talajvédelmi terv (készítette: Pálffy Benjámin István talajvédelmi szakértő, ny. sz.: 002/2021) alapján az alábbi előírásokat teszem:

...
A fenti előírásokat a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/B. § (1) és (2) bekezdése alapján tettem meg”.

A talajvédelmi hatóság szakvéleményében megfogalmazott talajvédelmi előírásokat a határozat rendelkező részében rögzítettem, azok kötelező jellegű betartását elrendeltem.

Délegyháza települési törzskönyve szerint a település közigazgatási területén fekvő szántó művelési ágú termőföldek 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlaga 14,40 AK/ha. A jelen lejárással érintett Ingatlan szántó művelési ágú és 4. minőségi osztályú termőföld, amelynek kataszteri tiszta jövedelem értéke 16,50 AK/ha. A vizsgált Ingatlan helyi viszonylatban a fent jellemzett szántó súlyozott átlagnál jobb minőségű termőföld.

A Tfvt. 2. § * 1. pontja szerint „E törvény alkalmazásában

1. átlagos minőségű termőföld: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: Inyvt.) meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az Inyvt. 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 8 AK

érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.

A Tfv. 11. § (1), (2), valamint (4) bekezdések szerint:

„(1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A Tfv. 12. § (1) bekezdése szerint „A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

a) az érintett földrészlet vagy földrészletek megjelölését (település, fekvés, helyrajzi szám);

b) a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt;

c) a más célú hasznosítás pontos célját, és tervezett időtartamát, ha időleges.

A Tfv. 12. § (2) bekezdés c) és f) pontjai szerint „A kérelemhez csatolni kell:

c) a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervet, ha a végleges más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelemben megjelölt teljes területigény és cél az 50. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak megvalósítására irányul, ide nem értve a belterületbe vonás iránti kérelmet, valamint a kis teljesítményű erőmű létesítése iránti kérelmet, feltéve, ha a 8/C. §-ban foglalt feltételek fennállnak;

f) a 10. § (4) bekezdése szerinti esetben a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okirat másolatát.

A Tfv. 13. § (1) bekezdése szerint „A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély - annak véglegessé válásának napját követő naptól számított - 4 évig hatályos. Ha a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély időbeli hatálya alatt az engedély szerinti hasznosítás megkezdésére nem kerül sor, az engedély hatályát veszti. Az engedély jogosultjának kérelmére hatályaon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja arról nyilatkozik, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, ha a termőföld engedélyezett más célú hasznosítását nem kezdte meg.

A Tfv. 21. § (1)-(2) bekezdések rendelkezései szerint

„(1) A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni.

(2) A járulék mértékét e törvény 1. melléklete tartalmazza.

A Tfv. 21. § (3) n) pontja alapján „Nem kell járulékot fizetni, ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását állandó jellegű növényház létesítése céljából engedélyezi.

A Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés, illetőleg (3) bekezdés g) és i) pontjai szerint:

„(1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

g) lakóépület létesítése;

i) állandó jellegű növényház létesítése.

A rendelkezésre álló információk, hivatkozott jogszabályi rendelkezések, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján ingatlanügyi hatóságom a tárgyi ügyben az alábbi megállapításokat tette:

- A Kérelmező által benyújtott kérelem és annak mellékletei megfelelnek a Tfv. 12. § (1)-(2) bekezdések rendelkezéseiben előírtaknak. A Kérelmező a jogszabályban előírt igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.
- A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint az Ingatlan területén engedély nélküli termőföld igénybevétele nem történt, a termőföldet művelési ágának megfelelően hasznosítják, illetve a parlag területet legeltetik.
- A termőföld más célú hasznosítása ellen a talajvédelmi hatóság kifogást nem emelt.
- A Kérelmező az Ingatlan tulajdonjogát öt éven belül szerezte, a Délegyházán, 2023. május 16. napján kelt adásvételi szerződés alapján, amelynek 8. pontjában a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot megtette. Figyelembe vettem ugyanakkor, hogy a Kérelmező a beadványát a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdés g) és i) pontjaiban meghatározott célok megvalósítására kérte, így a termőföld végleges más célú hasznosítása iránti kérelem megfelel a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek.
- A kérelmezett termőföld helyi viszonylatban átlagosnál jobb minőségűnek tekinthető, annak ellenére, hogy kataszteri tiszta jövedelem értéke nem éri el a Tfv. 2. § 1. pontban megadott 22 AK/ha értéket. A döntés meghozatalakor figyelembe vettem ugyanakkor a következő körülményeket:

- A kérelemhez mellékelte talajvédelmi terv dokumentáció szerint a vizsgált ingatlan a) alrészlet északi részén, mintegy 1200 m² területén található 60 cm mélységű, 1 % feletti humusztartalmú feltalaj, amelynek védelmét a talajvédelmi hatóság elő is írta. Az ingatlan a) alrészlet további területrészei gyenge minőségű homoktalajok, amelyek termőrétege mélysége (minden bizonnyal talajerózió, illetve defláció miatt) nem éri el a 20 cm-t, a humusztartalma pedig 1 % alatt marad. Délegyháza községi mintatér-leírása alapján a 4. minőségi osztályú szántó humuszos feltalajának mélysége 30-45 cm közötti, így megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan utóbbi területrészei a természetben a **4. minőségi osztályra jellemző talajtulajdonságoknál kedvezőtlenebb paramétereket** mutatnak.
- A Kérelmező állandó helyben lakással **mezőgazdasági célú beruházást** kíván megvalósítani az 1/1 hányadban **saját tulajdonában lévő ingatlan területén**, amelyet iskolai képesítésének megfelelően működtetni is kíván.
- Az ingatlan övezeti besorolása Má-f jelű **általános mezőgazdasági övezet**, amelyen épületek, építmények a HÉSZ alapján megfogalmazott szabályok szerint elhelyezhetők.
- Az ingatlan környezetében több ingatlanon is található az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett tanyaépület, amelyen gazdálkodási tevékenységet is végeznek.

Megállapításaim alapján a vizsgált termőföld végleges más célú hasznosításának helyhez kötött jellegét igazoltnak találtam, továbbá a termőföld kérelmezett célra történő végleges más célú hasznosításának akadályát nem láttam, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint engedélyezésről határoztam.

A földvédelmi járulék összegét a Tfv. 21.§. (1)-(2) bekezdéseinek és az 1. sz. mellékletében leírtak figyelembe vételével, a lakóház és udvar céljára történő igénybevétel területére állapítottam meg, a következők szerint:

| Település | Fekvés | Hrsz. | Alr. | Művelési ág | Min.o. | Terület (ha) | Katt.jöv. (AK) | Szorzókulcs | Földvédelmi járulék (Ft) |
|------------|------------------|---------|------|-------------|--------|--------------|----------------|-------------|--------------------------|
| Délegyháza | külföldi terület | 0012/18 | b) | szántó | 4. | 0,1000 | 1,65 | 264000 | 435.600,- |

Határozatom a felsorolt jogszabályhelyek rendelkezéseinek alapul.

A döntésem elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.)Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Ráckeve, 2024. SEPT 13.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Dr. Vigh Ágota sk.
osztályvezető

A kiadmány hitelűl:

Schwarczenberger Zsolt Antal
kiadó

Értesülnek:

- Juhász Péter János
- PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény-és Talajvédelmi Főosztály
- Irattár.

A határozat véglegessé válását követően:

- Juhász Péter János
- Délegyháza Község Önkormányzata

2337 Délegyháza, Kossuth Lajos u. 13/A.;

Elektronikus úton;
Helyben.

2337 Délegyháza, Kossuth Lajos u. 13/A.;
2337 Délegyháza, Árpád u. 8.

FEDLAP

Délegyháza 0121/18 hrsz



Tartalom jegyzék:

17708-8-2024-határozat a terület művelés alóli kivonásáról

Építészeti műszaki leírás

Nyilatkozat

Meghatalmazás

Aláíró lap

H-1 beépítési helyszínrajz

H-0 Átnézeti helyszínrajz

É-1 Földszinti alaprajz

É-2 Tetőtéri alaprajz

É-3 A-A metszet

É-4 B-B metszet

É-5 DK és DNY homlokzat

É-6 ÉNY és ÉK homlokzat

Címlap

2337 Délegyháza Hrsz: 0121/18

Lakóépület építés egyszerű bejelentési terve

Építtető: Juhász Péter János

Tárgy: **Egyszerű bejelentési terv.**



Az érintett ingatlan címe:
2337 Délegyháza 0121/18 hrsz.

| | |
|--|--------------|
| Címlap..... | 2 |
| 2. 1 Tartalomjegyzék 2.2 Rajzjegyzék , | 3 |
| 2.3,Előzmények 2.4 Tervezési program | 4 |
| 3,0 Tervezői nyilatkozat | 4 |
| 4,0 Az építési telek terheléseinek összefoglalása 5.0 Épület helye 6,0 Számítások,..6 | |
| 7,0 Szellőzés,természetes világítás 8.0 Helyiségkimutatás 9,0 Építményérték..... | 7 |
| 10,0 Fehasznált anyagok | |
| 11,0 Leírás a környezethez való illeszkedésről..... | 8 -9 |
| 12,0 Közműellátottság. ...13,0 Megújuló energiaforrás 14,0 Csapadékvíz elvezetés | |
| 15,0 Zöld terület..... | 10 |
| 16,0 Alkalmazott anyagok | |
| 17,0 Szerkezeti leírás | 11 |
| 18,00 Tűzvédelem... 19,0Munkavédelem..... | 11-12 |

Épületgépészeti műszaki leírás: L.Külön lapon

Épületvillamossági műszaki leírás: L.Külön lapon

Tartószerkezeti műszaki leírás: L.Külön lapon

2.2 Rajzjegyzék

Hivatalos helyszínrajz

H-0 Átnézeti helyszínrajz 1:1000

H-1 Beépítési helyszínrajz 1:200

É-1 Földszinti alaprajz 1:100

É-2 Tetőtéri alaprajz 1:100

É-3 A-A metszet 1:100

É-4 B-B metszet 1:100
É-5 DK és DNY.-i homlokzat 1:100
É-6 ÉNY és ÉK.-i homlokzat 1:100

Fotók a tervezett épületről

Szöveges anyag:

Aláíró lap (építész tervező)
Aláíró lap (tartószerk. tervező)
Aláíró lap (épületgépész tervező)
Aláíró lap (épületvillamos tervező)
Építészeti műszaki leírás
Meghatalmazás
Nyilatkozat

2.3 Előzmények

A tárgyi terület jelenleg beépítetlen
Építési övezet: Ma-2
A szomszédos ingatlanok mezőgazdasági művelésűek, néhány tanya épülettel.

2.4 Tervezési program

A lakás-tervezés célja 4-5 fős család részére kialakítandó önálló lakás. A tervezés előtt a megrendelő igényeit és a vonatkozó építési előírásokat egyeztetjük.
A tervezett lakás hasznos alapterülete: földszint: 147,23 m² + tetőtér : 138,88, m² összesen: 286,11 m² készül 1 db lakás.

A beépítendő telek vízszintes kialakítású. Az épület helyét sík területre alakítjuk.
A lakás közműellátása: épületvillamos szolgáltatás.
Házi vízellátó berendezés fűt kútból.
Szennyvízkezelés: zárt szennyvíztároló, vagy biológiai szennyvíztisztító egyedi kialakítással.
A megújuló energiaforrások kiépítése az épület tájolása miatt további lehetőségeket biztosít a megrendelő részére.
Az ingatlan a 0122/1 hrsz.-ú földútról nyíló bejárati kapun át közelíthető meg, az utcai kerítést ennek megfelelően kell kialakítani .
Bővítési lehetőség: a beépítettség 70 %-ban ki van használva, ezért a bővítés 30% -ban lehetséges

Akadálymentesség: Jelenleg nincs rá igény , azonban az utólagos kialakítás lehetősége biztosítva van .

Az épület elhelyezése nem érinti a szomszédos épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát

3.0 Tervezői nyilatkozat

Tárgy: Lakóépület átalakítás bővítés egyszerű bejelentési terve

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tervező: | Bató Pál |
| Jogosultsági szám: | É 13-0648 |
| Terv-fajta | Egyszerű bejelentési terv |
| Környezetének meghatározó jellemzői: | szabadon álló tanya épület udvarral. |
| Övezeti besorolása: | Má-2 általános mezőgazdasági övezet |
| Védettségi minősítés: | nem védett |
| Építető neve: | Juhász Péter János |

Alulírott Bató Pál, mint az épület tervezője az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Jelen dokumentáció a 281/2024.(IX.30.)Korm, és a 280/2024.(IX.30.) Korm rendelet és Délegyházai helyi építési szabályzat alapján készült.
2. Nyilatkozom, hogy az általam ábrázolt építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, statikai, az életvédelmi vonatkozó követelményeknek. Azoktól való eltérés nem vált szükségessé.
3. A vonatkozó nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztam. (Nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás esetén a szerkezet, eljárás, vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű.)
4. Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam.
5. Az építmény építéskor alkalmazott műszaki megoldások az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023.C törvényben meghatározott követelményeknek megfelelnek.
6. Az építészeti-műszaki dokumentáció tervezése során az érdekelt szakhatóságokkal és az érintett közmuvelővel egyeztettem. (Az egyeztetés arra terjed ki, hogy a szükséges közmuvelővel az építési tevékenységgel érintett telekhez vagy a telken biztosított-e, illetve milyen feltételekkel biztosítható, és melyek a szakszerű megoldás követelményei, valamint az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.)
A tervezett épület nem tartalmaz azbesztet.
A tervdokumentáció az 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről, valamint a végrehajtásra kiadott jogszabályok betartásával készült.
7. Nyilatkozom, hogy a tárgyi építés során alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatában meghatározott követelményeknek.
8. A tervdokumentáció formailag és tartalmilag megfelel a Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara által elfogadott, „Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges tervdokumentáció tartalmi követelményei valamint a tervezői művezetés szabályai” című, 2017. 05. 25. óta hatályos szabályzatnak, egyidejűleg a MÉK Kgy. által elfogadott, 2019. 12. 12. óta hatályos „Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges tervezői művezetés szabályzata” figyelembevételével.

9. Az épület kivitelezése során keletkező építési hulladék mennyisége tervezetten nem haladja meg a 45/2004. (VII.26) BMKvVM együttes rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott határértékeket.
10. A szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.
11. A településképi szakmai konzultáción rögzített észrevételeket a terveken átvezettem.
12. Budapest 2026.február

tervező: Bató Pál É 13-0648

4.0 Az építési telek terheléseinek összefoglalása

A tárgyi telken 1 db lakás készül, a helyi építési szabályzatban meghatározott épület-számot nem lépjük túl.

Az építési övezetre vonatkozó azon mutatószámok és előírások betartásra kerültek, melyek kötelező alkalmazását az Étv. 13. § (2) bekezdése építési engedély esetében előírja. Lsd. részletesen a Számítások c. részben.

A telek beépíthetőségének 70%-a van kihasználva, így a későbbiekben további hozzáépítés a jelenlegi szabályok értelmében lehetséges.

5-0 Épület helye

A tervezett épület szabadon álló

Oldalkert 4,0 m Északi oldalon

Előkert $(8,14+14,05)/2 = 11,09$ m

Hátsó kert 10 m

A lakóépület építési helyen belül helyezkedik el.

6.0 Számítások

Építési övezet: Má-2 általános mezőgazdasági övezet

Helyrajzi szám: 0121/18

Telek területe: 10393 m²

Növényház rész.ter.: 9393 m²

Lakóház és udvara: 1000 m²

Beépített terület:

Tervezett lakóház: $179\text{m}^2 + \text{fedett terasz } 37,50 = 216,5\text{m}^2$

Beépítettség $2,08\% < 3,0\%$

Szintterület: Fszrt.: $147,33 + \text{Tetőtér: } 132,88 + \text{Fedett terasz: } 36,48 = 316,69\text{m}^2$

Burkolt terület: 293 m²

Zöld terület: 9883,5m²

Művelt terület: 9393 m²

7.0 Szellőzés ,természetes megvilágítás

A tervezett helyiségek megfelelő méretű nyílás-zárókon természetes világítással és szellőzéssel rendelkeznek. Ablak-felület : a helyiség min. 1/8-ad része.

A fürdőszoba szellőzése természetes

8,0 Helyiség-kimutatás:

Földszint:

| | |
|-------------------|----------------------|
| 01 Nappali | 52,93 m ² |
| 02 Konyha | 11,44 " |
| 03 Kamra | 5,79 " |
| 04 Lépcső | 7,90 " |
| 05 Előtér | 19,49 " |
| 06 WC | 2,71 " |
| 07 Háztart.helys. | 8,12 " |
| 08 Fürdőszoba | 6,66 " |
| 09 Gardrób | 6,80 " |
| 10 Szoba | 25,39 " |

Földszint összesen: 147,23 m²

Tetőtér:

| | |
|-----------------|----------------------|
| 1.1 Szoba | 13,84 m ² |
| 1.2 Szoba | 13,84 " |
| 1.3 Fürdőszoba | 5,81 " |
| 1.4 Előtér | 5,27 " |
| 1.5 Fürdőszoba | 5,82 " |
| 1.6 WC,Zuh. | 3,43 " |
| 1.7 Közlekedő | 9,56 " |
| 1.8 Lodzsa | 7,74 " |
| 1.9 Szoba | 10,81 " |
| 1.10 Lépcső | 7,90 " |
| 1.11 WC | 4,44 " |
| 1.12 Fürdőszoba | 5,81 " |
| 1.13 Előtér | 5,27 " |
| 1.14 Fürdőszoba | 5,74 " |
| 1.15 Szoba | 13,80 " |
| 1.16 Szoba | 13,80 " |

Tetőtér összesen: 132,88 m²

Lakás haszn. terület: 280,11 m²

9,0 Építményérték számítás

Hasznos terület:Lakás: 1. lakás $280,21\text{m}^2 \times 140000 \text{ Ft/m}^2 = 39\,229\,400,-\text{Ft}$

Egyéb: 2 .Fedett terasz $36,48 \text{ m}^2 \times 400000 = 14\,592\,000$

Építményérték összesen:

53 821 400 .-Ft.

10.0 Felhasznált anyagok és színek ismertetése

1. Lábazat, : Nyerstégla burkolat 5 cm XP hőszigeteléssel világos barna színezéssel.
2. Homlokzat
 - Fém hullámlemez, (világos barna RAL 1017)
15 cm hőszigeteléssel
3. Ereszcatorna: - horganyzott acél (RAL 1017)
4. Tetőfedés: Cserepes lemez (világos barna RAL 1017)
5. Nyílászárók: 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárók, fehér színben
6. Faszerkezetek: - pácolt fenyő szerkezetek, barna színben
7. Rétegrend: oldalfal:

Hullámlemez burk.
Alapvakolat 0,5 cm
Üvegszövet (ragasztva)
Auszoterm 15 cm
Porotherm téglák 30 cm
Mészhab. vakolat 1,5 cm
Belső diszperzit festés

8. Padlóburkolat :

| | |
|--------------------------|----------|
| Lam.parketta | 1,00 cm |
| Padlókiegyenlítő | 1,00 cm |
| Esztrichbeton | 6,00 cm |
| Pe.fólia | 0,01 cm |
| Hőszigetelés (floormate) | 10,00 cm |
| Szig. lemez (Gv-4) | 0,50 cm |
| Aljzatbeton (acélhálós) | 15,00 cm |
| kavics ágyazat | 10,00 cm |
| Homok feltöltés | |

9. Közbenő födém

| | |
|------------------|--------|
| Lam.parketta | 1 cm |
| Padlókiegyenlítő | 0-5 mm |
| Esztrichbeton | 6 cm |
| hangszigetelés | 5 cm |
| Felbeton | 6 cm |
| Beton födémlemez | 19 cm |
| EU-66-gerenda | 19 cm |
| Jav.vakolat | 1,5 cm |

10. Tetőszerkezet:

Hullámlemez fedés
tetőléc
ellenléc (kiszellőző rtg)
üvegszálás,hőtükörös fólia
szarufa 10/15 cm
üveggyapot 30 cm
párazáró fólia
tartóváz
tűtálló gipszkarton 1,5 cm

11.0 Leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával

Délegyháza külterületén lakóépület tervezésére kaptam megbízást
A telek külterületen fekszik,(Ma-2 övezet ténylegesen is mezőgazdaság jelleggel) Az épületek magas-tetősek, általában földszintesek, A kialakult építménymagasságok nem haladják meg a 7,5m-t. Gyakori a telkenként legalább 1 db melléképület (garázs, melléképület).

Az épület megközelítése földútról történik kapubehajtón keresztül.

Gépkocsi-tárolás 1db gépkocsi részére a telken belül biztosított.

A telek közműellátottsága : villany légvezeték.

Az előkert : 11,09 m

A hátsókert: 10,00 m

Oldalkert: 4.00 m

Beépítési mód: Szabadon álló

A tervezett épület anyaghasználatában, színeiben, formavilágában, épületmagasságában illeszkedik a környezetéhez.

A tervezett építkezés helyi területi vagy egyedi védelem alatt álló építményt, területet nem érint.

12.0 Közmű - ellátottság ismertetése

Ivóvíz: Fúrt kútból Fogyasztás :36 m³/ nap

Szennyvíz kezelés: Teljesítmény: 0,36 m³/nap (innovatív szennyvíztisztító 3-7 fő részére) (AS-VARIOcomp 5k típus)

Elektromos áram: utcai légvezetékről az előkertben lévő villanyóra-szekrény szabványosításával, telken belül föld-kábellel háztartási célra .Teljesítmény: 30 kVA

Fűtés: Fa tüzelésű kazán

Haszn.melegvíz: kazánhoz csatlakozó hőcserélő,

13. Megújuló energiaforrások :

A tervezett épület az energetikai számítás alapján az épület követelményeinek megfelelő A besorolást a megfelelő minőségű hőszigetelésű téglá szerkezetű fal, a külső fal-, padló- és tetőhőszigetelés, hőhídmentes kialakítások, split hűtő-fűtő klíma együttes alkalmazásával érjük el. A megújuló energia felhasználásának arányát az előírt min. 25%-hoz képest, a későbbiekben növelni lehet napelemeknek a tetőszerkezetre telepítésével, melyhez a tetőhajlásszög és tájolás megfelelő.

14.0 Csapadékvíz elvezetés: telken belül kerül elvezetésre és szikkasztásra. 0,60m³/nap (csúcsban:5,18 l/s 10 perc zápor 3,11 m³)

Csapadékvíz-gyűjtő terület (tetőfelület + burkolt ter.) 500 m²

Szikkasztó (MSZ EN 120-2-2001 szerint) 6,15 m³

Az előkertben csapadékvíz szikkasztó készül ,6,15 m² alapterületű -2,0m mély ,1,00m magas kulé kavics feltöltéssel,1,00 m termőföld takarással.

15.0 Zöld terület

A telken belül beépített és burkolat nélkül fennmaradó területet megfelelő talaj előkészítés után füvesíteni kell, amelynek fenntartását és gondozását biztosítani szükséges.

A hátsó kertben 7 db gyorsan növekvő lombos fát és cserje bokrokat kell telepíteni, az előkertben dísznövények telepítése javasolt.

16.0 Alkalmazott anyagok és szerkezetek

16.1 Alapozás:

Földkiemelés:

A sávalapok kiásása után keletkező földkiemelés 27 m³

A kiemelt föld lábazati falak közötti feltöltésre használható, vagy kijelölt lerakó helyre kell szállítani, a hasznosítható ásványi anyagot (homok) külön kell tárolni.

Beton sávalap Az épület alapozási síkja), **A betonalap alapozási síkja -0,80m.**

16.2 Lábazat:

Cementvakolat lábazat +nyerstégla burkolat

16.3 Talajpára ell. Szigetelés:2 rtg bitumenes homokolt lemez szigetelés

16.4 Függőleges teherhordó szerkezetek:

Üreges. 30 cm téglafal dryvith vakolattal, +15 cm AUSZROTHERM hőszigeteléssel.

16.5 Válaszfalak:

Üreges válaszfaltégla kétoldali vakolattal.

16.6 Vízszintes teherhordó szerkezetek:

Fa szerkezetű födém

16.7 Nyílászárók:

Műanyag külső ajtók és ablakok, 3 rétegű, hőszigetelő üvegezéssel, fehér színben készülnek

Belső ajtók: természetes színű fa ajtók (luc).

16.8.Tetőszerkezet:

Fa szerkezetű fedélszék, 25 fokos hajlásszöggel, talp-, és gerincselemennel, Ellenlécezéssel és cseréplécezéssel ellátott, kiszellőztetett nyereg tető.

16.9 Héjalás: Cserepes lemez, vagy korcolt lemez fedés

16.10 Hőszigetelések: tetőfödémbe 2x15 cm vastagságban tüveggyapot.

Padló alatt : 10 cm keményhab

16.11 Épület körüli járda: beton járda

16.12 Térburkolatok: viacolor burkolat

16.13 Hidegburkolatok: kerámia lapok, csúszásmentes kivitelben.

16.14. Melegburkolatok: laminált parketta

16.15 Bádogos szerkezetek: félkör ill. kör keresztmetszetű, 0,75 mm vtg. horganyzott acél függőeresz és lefolyó.

16.16 Homlokzatképzések: dryvit rendszerű hőszigetelés hullámlemez burkolattal.

17.0 Szerkezeti leírás

Alapozás : Vasbeton sávalap Az épület alapozási síkja
A teherhordó falak alatt -0,80 m mélységig.

Felmenő falak Tervezett fal: POROTHERM klímátégla 30 cm + 15 cm dryvith vakolatrendszer+ hullámlemez burkolat

Födém: VB-gerendák közötti beton, vagy kerámia béléses födém

18.0 Tűzvédelmi kockázati osztályba sorolás

Az építmény tűzvédelmi kockázati osztályba sorolása az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet alapján:

Építmény alaprendeltetése: Lakóépület
Szintszám: 2
Össz. haszn. Alapterület: $316 < 500 \text{ m}^2$
Tűzszakaszok száma: 1
Legfelső építményszint: 3,48 m
Legalsó építményszint: $(0,45\text{m}) < 4,00\text{m} \rightarrow \text{NAK}$

Befogadóképesség: 1-5 fő $\rightarrow \text{NAK}$ Menekülési képesség:
önállóan menekülnek $\rightarrow \text{NAK}$

Mértékadó kockázati osztály: NAK (nagyon alacsony kockázat)

A szükséges oltóvíz fűt kútból 500 m-en belül biztosított.

Az épületben elhelyezkedő személyek száma nem haladja meg az 500 főt, így a mértékadó kockázati osztály változatlan.

Tűztávolság:

A tűztávolság a szomszédos telken lévő NAK kockázati osztályba sorolt épülettől megfelelő távolságra van

19.0 Munkavédelmi és balesetvédelmi tervfejezet

Az építőipari kivitelezési tevékenységet csak a jogszabályban meghatározott építési engedély kézhez vételét követő 15 nap elteltével, naplóvezetési kötelezettség esetében az e-építési napló készenlétbe helyezését követően szabad megkezdeni.

A munkaterületen csak a munkavégzésre alkalmas munkások tartózkodhatnak (munkaruha, védőfelszerelés, józan állapot, szükséges kézi szerszámok stb.) kizárólag a munkálatokat irányító szakember tudtával. Illetéktelenek a munkaterületen nem tartózkodhatnak, ezt figyelemfelhívó táblákkal, szükség esetén elkerítéssel kell biztosítani.

A munkálatok megkezdése előtt a technológiai folyamatnak megfelelő munkavédelmi-balesetvédelmi oktatás szükséges a munkaterületre vonatkozó egyedi sajátosságok ismertetésével. Minden munkafázist úgy kell abbahagyni, hogy az kellően állékony legyen, ne jelentsen veszélyt, sem a félbemaradása, sem a folytatása, ezt szükség esetén ideiglenes megtámasztással vagy más segédesszöközszel kell biztosítani.

A munkaterületen a közlekedési utakat mindig szabadon, tisztán kell tartani, az építési anyagokat szakszerűen kell tárolni. Minden műszak és munkafázis befejezését követően a törmeléket, szemetet össze kell gyűjteni, a felesleges, kimaradt építőanyagot el kell távolítani. A keletkezett hulladékot szelektíven kell gyűjteni, gondoskodni kell a hulladék típusonkénti (fa-, fém-, műanyag-, vegyes stb.) elkülönített tárolásáról annak elszállításaig. A veszélyesnek minősülő anyagokat mindig külön kell tárolni és azzal csak az arra meghatározott személy dolgozhat. Az ebből származó hulladékot elkülönítve kell tárolni és elszállítani.

A szükséges gépi berendezéseket használat előtt ellenőrizni kell – sérült, hibás szerszámmal, berendezéssel dolgozni TILOS! Az építkezésen a szükséges energia-kiépítéseket, csatlakozásokat a szakági előírások betartásával kell kialakítani és használni. Emelő berendezéseket és egyéb vizsgálóhoz kötött gépeket csak érvényes engedéllyel rendelkező személy kezelhet.

Ügyelni kell arra, hogy a járművek közútra történő felhajtásánál szennyeződést ne hordjanak fel a közútra, ezt sárrázóval, sepréssel, esetlegesen locsolással vagy más módon kell biztosítani. Az esetleges felhordást azonnal el kell távolítani.

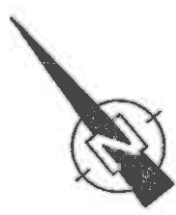
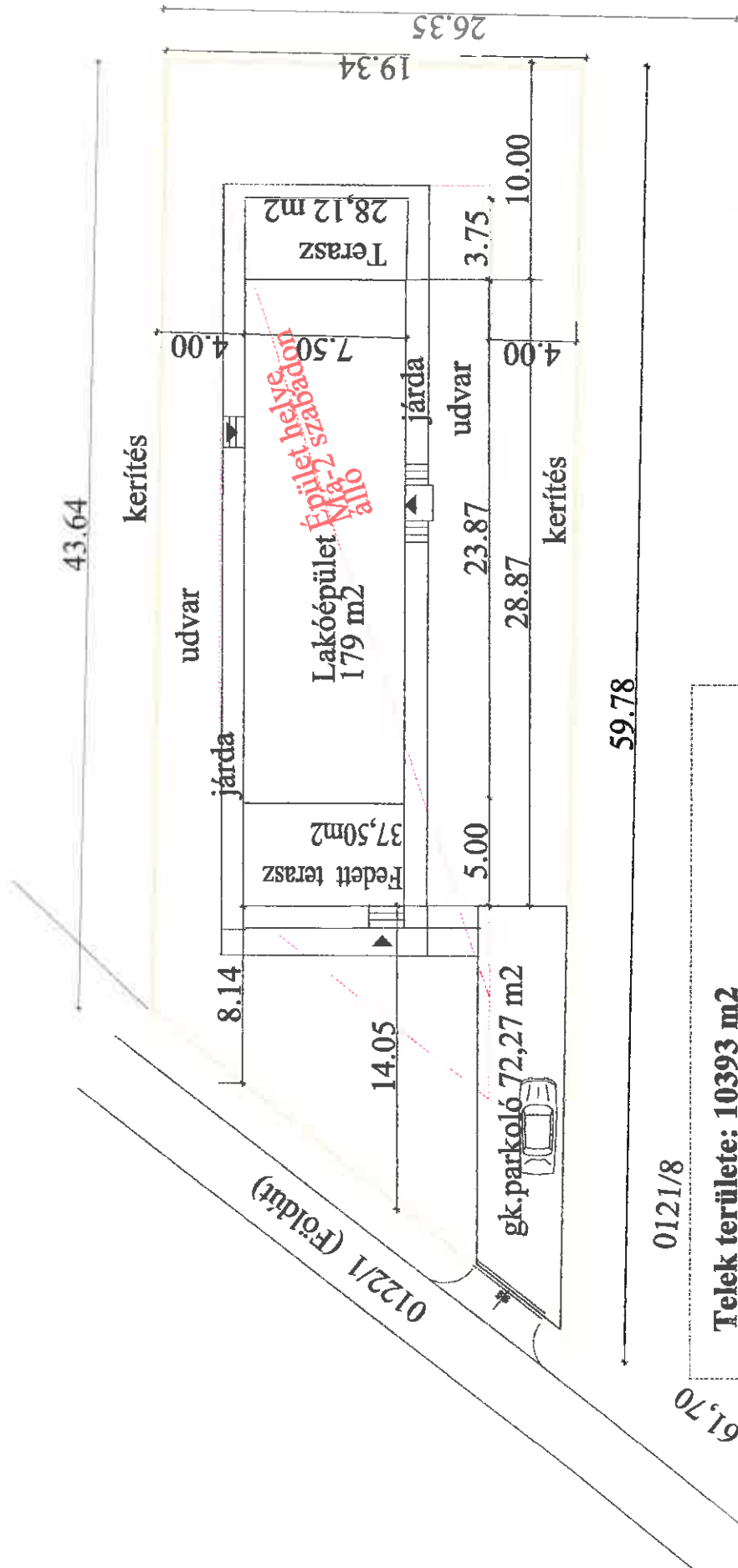
Daruzásnál köteles a kivitelező gondoskodni az előírások betartásának ellenőrzéséről, megakadályozni, hogy hatósugáron belül illetéktelenek tartózkodjanak, a munkához szükséges technikai felszereléseket biztosítani és azok állapotát ellenőrizni.

Kivitelező / beruházó / építtető köteles gondoskodni arról, hogy a munkaidőn kívül se juthasson illetéktelen személy a munkaterületre, továbbá az anyagok biztonságos tárolásáról (állékonyosság, minőség és vagyonvédelem).

Az építési munka során az egyszerű bejelentési tervtől eltérni csak a tervező/statikus tervező tudtával és engedélyével, módosított bejelentés megtételével lehet! Építtető/kivitelező köteles a tervezőt/statikus tervezőt értesíteni, amennyiben bárminemű rendellenességet észlel! A munkákat szakáganként kellő szaktudással rendelkező vállalkozó végezheti az érvényben lévő építési és munkavédelmi előírások betartása mellett, a magyar szabványok által elfogadott minőségben.

Budapest 2026 február

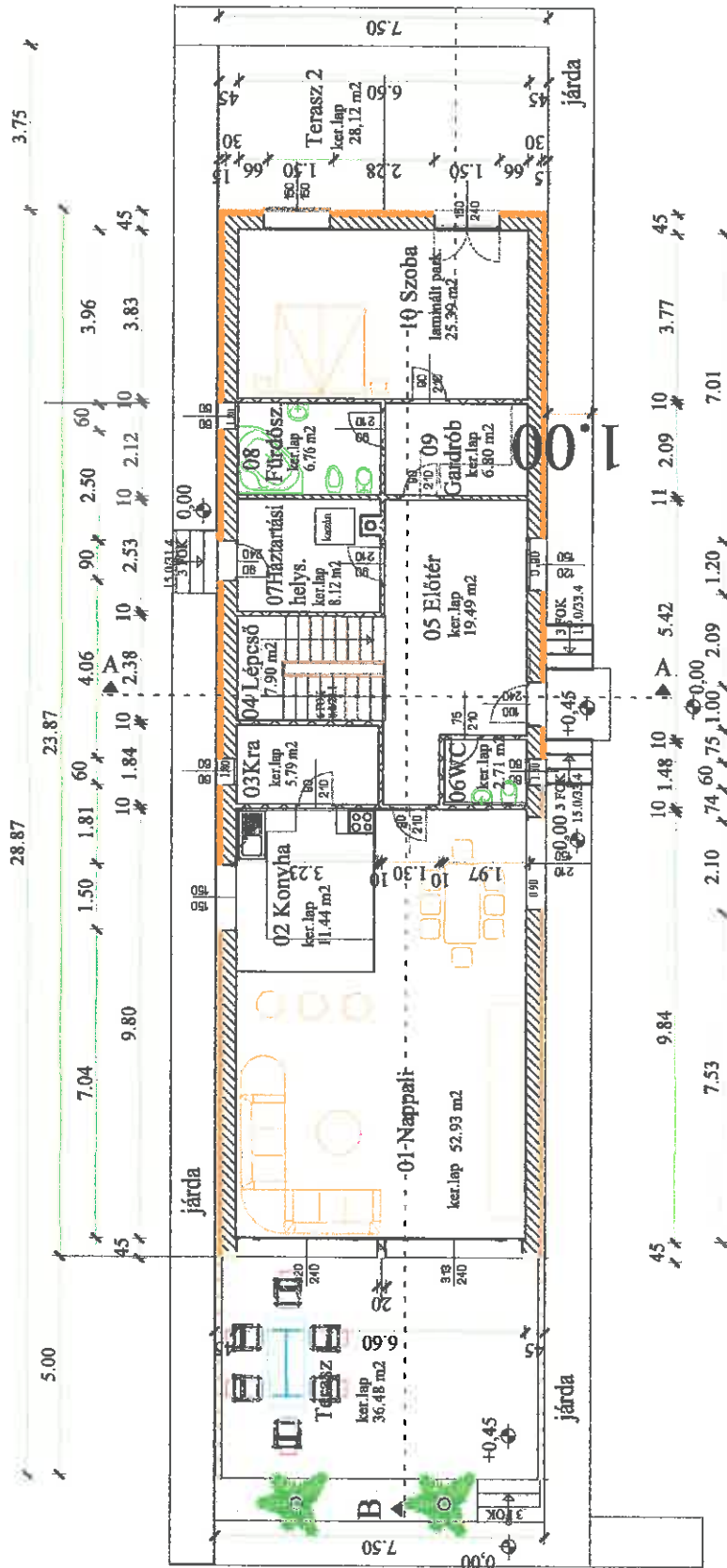
Bató Pál okl.ép.m.
É 13-0648



Beépítési helyszínrajz

- Telek területe: 10393 m2
- Építési övezet: Má-2
- Növényház rész.ter.: 9393 m2
- Lakóház és udvara: 1000 m2
- Tervezett lakóház: 179 terasz 37,50=216,5m2
- Beépítettség 2,08 % < 3,0 %
- Burkolt terület: 293 m2
- Zöld terület: 9883,5m2
- Művelt terület: 9393 m2
- Épület helye:
- Villany légvezeték: - - - - -
- Járdaszint: 0,00= 98,00m Bf.

| | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | | | |
| Építelő : | Juhász Péter János | Tervező: | Bébi Pál okl.ép. |
| Tárgy : | Lakóépület építés | 2800 Dunaharaszti Rákóczi u. 37/A. | Kanizsai sz. E 13-0648 |
| Épület helye : | Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | Tel. sz. 30 436 1698 | enak: belto2pajpcad.com |
| LÉPTÉK | 1:200 | MUNKASZÁM : | TERVSZÁM : H-1 |
| | | DATUM: | 20.2.26 |

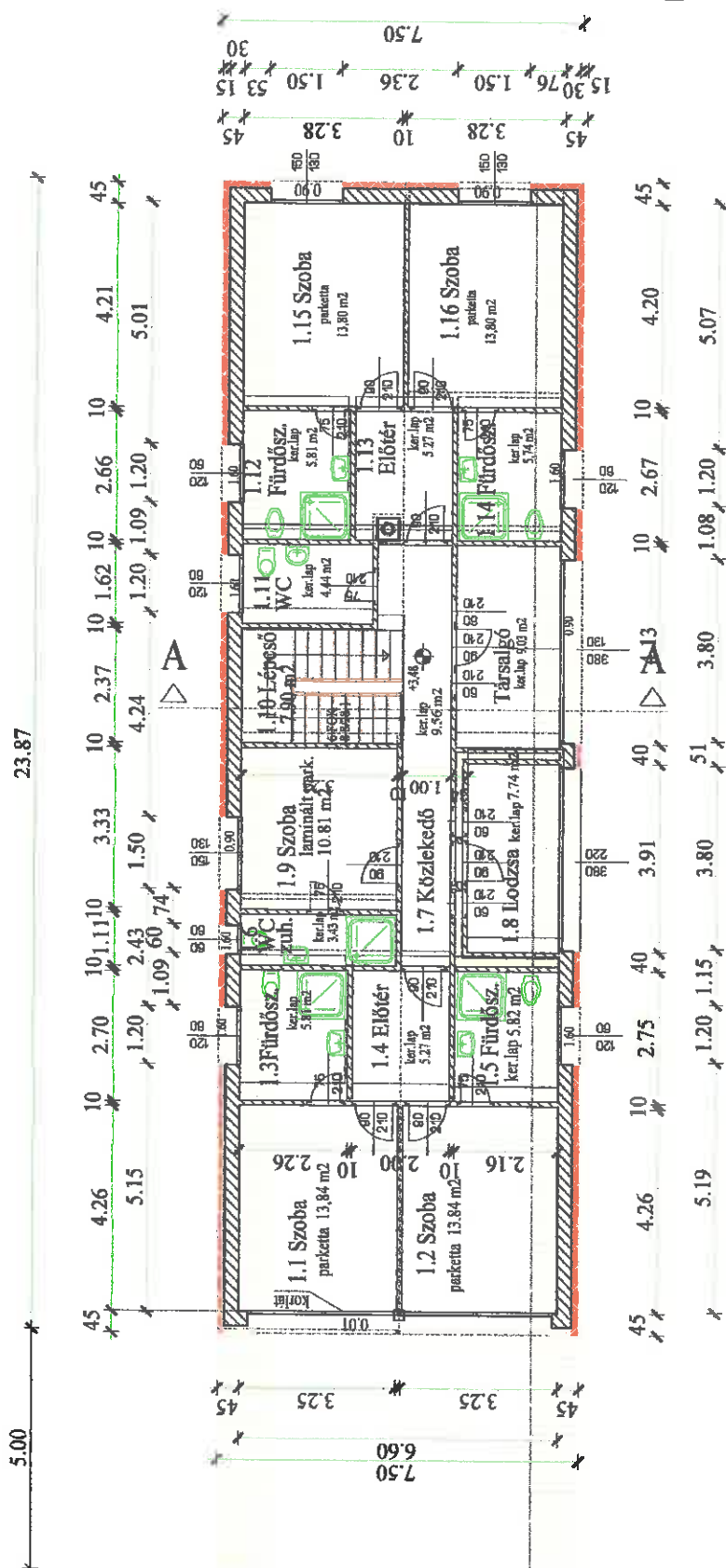


Földszinti alaprajz

szintterület: 216,52 m²

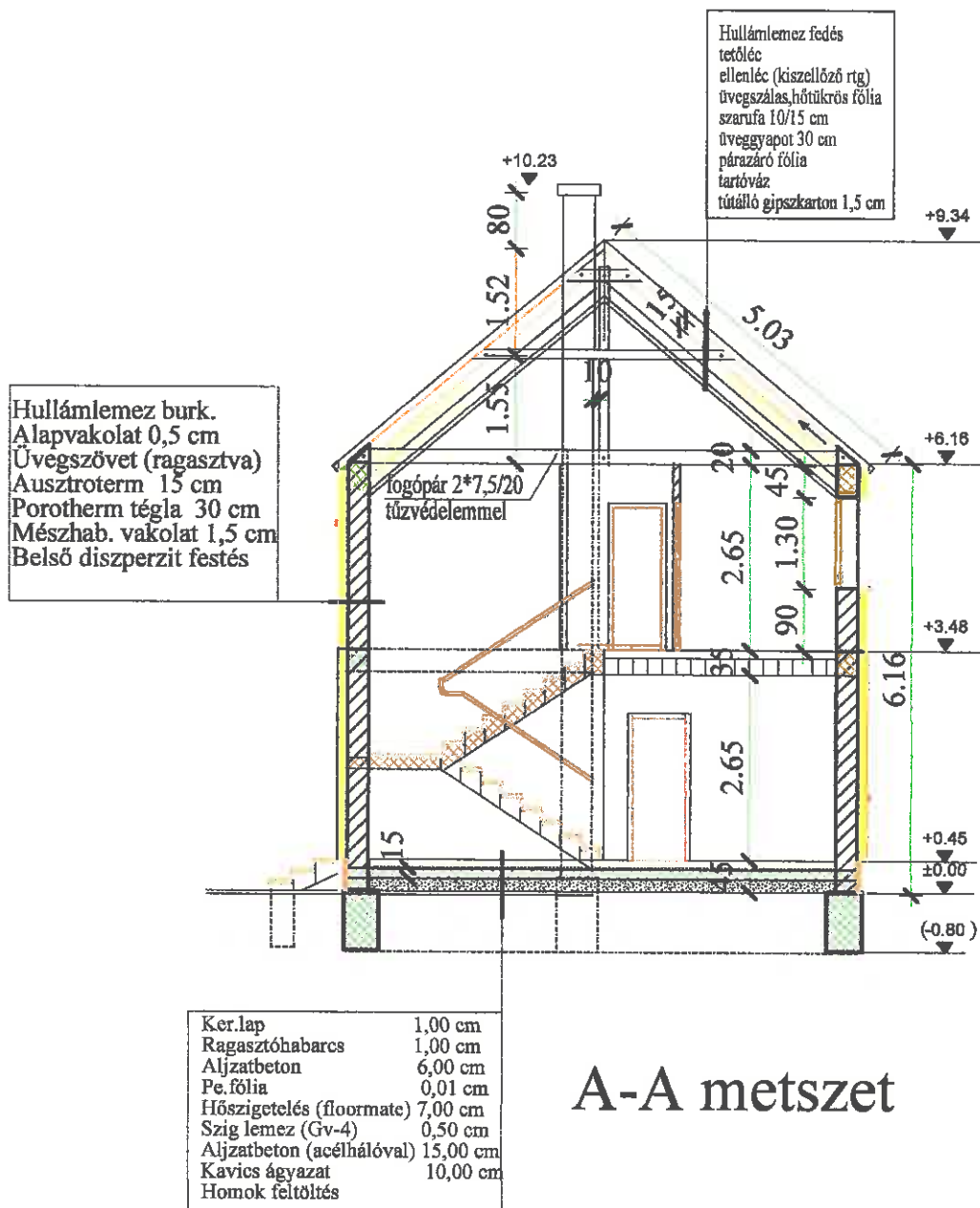
| Helyiségkivétel | |
|------------------|-----------------------|
| 01 Nappali | 52,93 m ² |
| 02 Konyha | 11,44 " |
| 03 Kamra | 5,79 " |
| 04 Lépcső | 7,90 " |
| 05 Előter | 19,49 " |
| 06 WC | 2,71 " |
| 07 Házart.helys. | 8,12 " |
| 08 Fürdőszoba | 6,66 " |
| 09 Gardrób | 6,80 " |
| 10 Szoba | 25,39 " |
| Összesen: | 147,23 m ² |
| Fedett terasz | 36,48 m ² |
| Terasz | 28,12 m ² |

| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------|--|
| Építész: | Juhász Péter János | Tervező: | Bárány Péter |
| Tárgy: | Lakóépület építés | Készült: | 2020. évi. március 10. u. 37/A. |
| Építési hely: | Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | Készült: | Készült: 2020. évi. március 10. u. 37/A. |
| LEÍRÁS | MUNKASZÁM: | TERVSZÁM: | DATUM: |
| 1100 | | E-1 | 1028 |

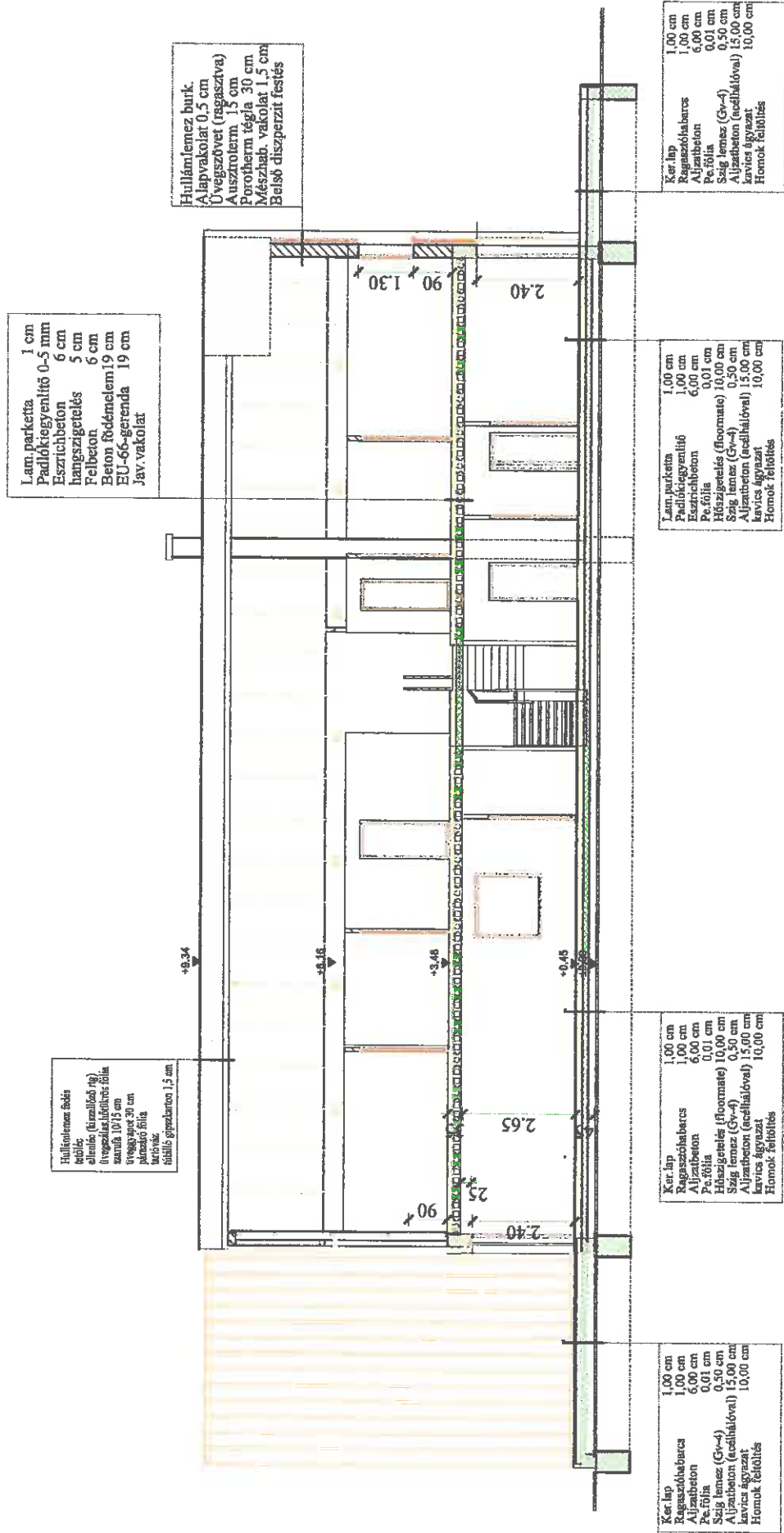


| Helyiségkimutató | |
|------------------|-----------------------|
| 1.1 Szoba | 13,84 m ² |
| 1.2 Szoba | 13,84 " |
| 1.3 Fürdőszoba | 5,81 " |
| 1.4 Előter | 5,27 " |
| 1.5 Fürdőszoba | 5,82 " |
| 1.6 WC, Zuh. | 3,43 " |
| 1.7 Közlekedő | 9,56 " |
| 1.8 Lodzsa | 7,74 " |
| 1.9 Szoba | 10,81 " |
| 1.10 Lépcső | 7,90 " |
| 1.11 WC | 4,44 " |
| 1.12 Fürdőszoba | 5,81 " |
| 1.13 Előter | 5,27 " |
| 1.14 Fürdőszoba | 5,74 " |
| 1.15 Szoba | 13,80 " |
| 1.16 Szoba | 13,80 " |
| Összesen: | 132,88 m ² |

| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | |
|--|--------------------------------|
| Építető: Juhász Péter János | Tervező: Baló Péter |
| Tárgy: Lakóépület építés | 2800 Dunaharaszti Béla u. 97/A |
| Építési hely: Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | Kanizsai sz.: E-10-0048 |
| LÉPTÉK: 1:100 | MUNKASZÁM: 10220 |
| TERVSZÁM: E-2 | DATUM: 10.20 |



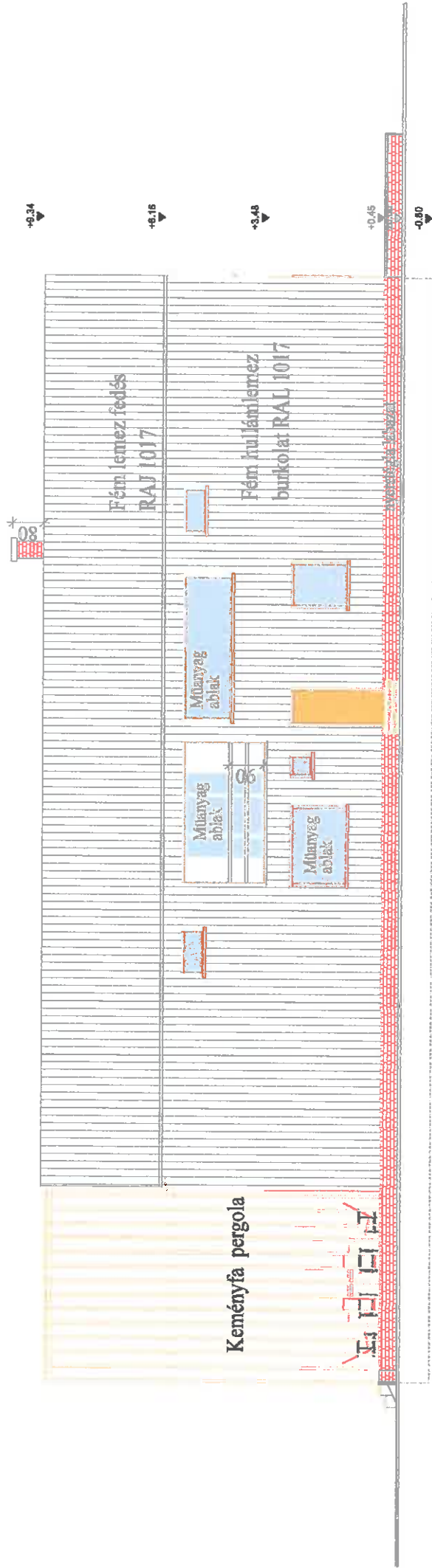
| | | | |
|---|-------------|--|----------------|
| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | | | |
| Építtető : Juhász Péter János | | Tervező: Bató Pál okl.ép.m. 2390 Dunaharaszti Rákóczi u. 37/A. Kamara sz.: É 13-0648 Tel: +36 30 438 1598 email: 1beto2pel@gmail.com | |
| Tárgy : Lakóépület építés | | | |
| Épület helye : Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | | | |
| LÉPTÉK : 1:100 | MUNKASZÁM : | TERVSZÁM : E-3 | DÁTUM: 19.2.26 |



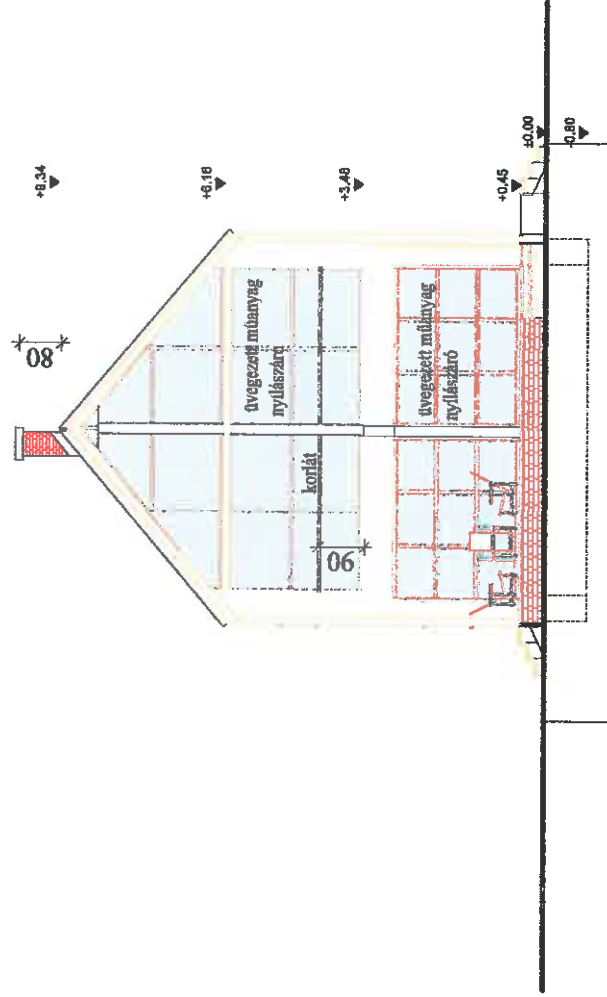
B-B metszet

Egyszerű bejelentési tervdokumentáció

| | |
|---|---------------------------------|
| Építető: Juhász Péter János | Tervező: Baló Pál előző |
| Tárgy: Lakóépület építés | 2800 Dunabentli Rákóczi u. 37/A |
| Épület helye: Délegyháza külterület 012/18 hrsz | Kanári sz. E 13-0948 |
| LEPTER 100 | Tel: +36 30 438 1938 |
| MUNKASZÁM: E-4 | email: balodjegy@outlook.com |
| TERVSZÁM: E-4 | DATUM: 19.2.20 |

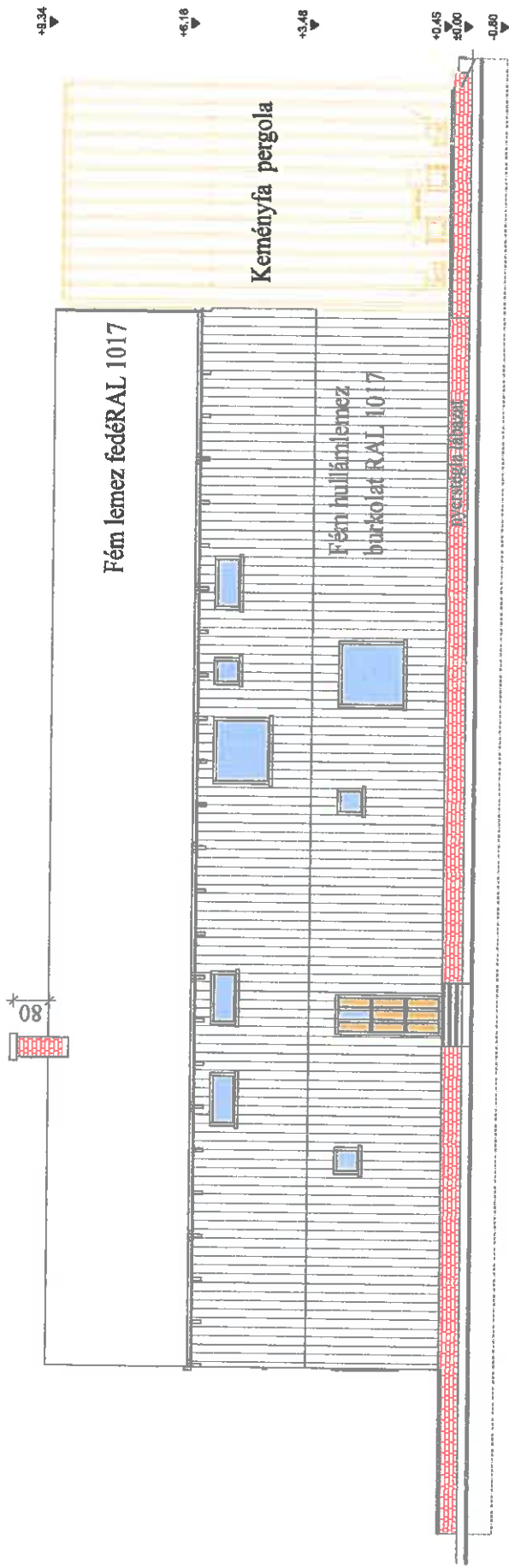


Dél-Keleti homlokzat



DNY.-i homlokzat

| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Építész: | Juhász Péter János | Tervező: | Bébi PG előjele. |
| Tárgy: | Lakóépület építés | 2020 Dunaharaszti Népfürdő 37/A. | |
| Építési hely: | Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | Készítési sz.: E-13-0946 | |
| LEPTÉK: | 1:100 | Tel.: +36 30 438 1588 | |
| | MUNKASZÁM: | email: bap@bap.hu | |
| | TERVSZÁM: | E-5 | DATUM: 2022.06 |



Észak-Nyugati homlokzat



Észak-Keleti homlokzat

| | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Egyszerű bejelentési tervdokumentáció | | | |
| Építető : | Juhász Péter János | Tervező : | Béni Pál dőljén |
| Tárgy : | Lakóépítlet építés | 2830 Dunaharaszti Rákóczi u. 57/A. | |
| Építési helye : | Délegyháza külterület 0121/18 hrsz | Könyvtár sz.: E-19-0348 | |
| LÉPTÉK | 1:100 | MUNKASZÁM | TERVSZÁM |
| | | E-6 | 10228 |