



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő					X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	02.16.		HKB		PTB	
Polgármester	02.17.				X	

Meghívott személy:

Mellékletek: - 99/2025. (VII.15.) számú Képviselő-testületi határozat
- PE/ETDR-EP/194-5/2026 számú építési engedély
- Beérkezett árajánlat.

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 03. napján tartandó rendes, nyilvános ülésére*

Tárgy: Döntés az „Egészségház fejlesztése Herceghalmon” című projekt kiviteli és belsőépítészeti tervének elkészítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Herceghalom Község Önkormányzata sikeres pályázatot nyújtott be az egészségház fejlesztésére. A fejlesztéssel kapcsolatos tervek már korábban elkészültek, azonban az időközben megváltozott jogszabályok miatt a tervezett előtető építési engedélykötelessé vált.

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 99/2025. (VII.15.) számú határozatával döntött arról, hogy az engedélyes terveket elkészítteti.

A tervek elkészültek és az idei év elején az épület korszerűsítésére vonatkozó építési engedély is jogerőssé vált.

Ahhoz, hogy a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzés kiírása megtörténhessen, szükséges fenti tervek kiviteli tervvé való átdolgozása, költségbecslése.

Tekintettel arra, hogy az engedélyes terveket a Koreny Építész Stúdió Kft. készítette el és a tervek szerzői jogait ők birtokolják, így a kiviteli terveket szintén a Kft. fogja elvégezni, kiegészítve az épület belsőépítészeti terveivel.

Ennek megfelelően árajánlatot kértünk be, amely ajánlat az előterjesztés mellékletét képezi:

- Koreny Építész Stúdió Kft. 5.250.000,- Ft + ÁFA = bruttó 6.667.500,- Ft

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatról dönteni szíveskedjenek!

Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026.(III.....) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00047 kódú „Egészség ház fejlesztése Herceghalmon” című projektjének felújítással kapcsolatos kiviteli tervdokumentáció elkészítésére, valamint a kivitelezés megvalósításához szükséges belsőépítészeti tervezéssel a Koreny Építész Stúdió Kft.-t (9011 Győr, Lótér u. 3.) bízta meg nettó 5.250.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 6.667.500,- Ft megbízási díjért.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban szereplő megbízás fedezetét a TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00047 kódú „Egészség ház fejlesztése Herceghalmon” című pályázati forrás terhére biztosítja.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert az 1. pont szerinti vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal.

Herceghalom, 2026. február 16.

**Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester**

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 e-mail: polgarmester@herceghalom.hu



Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 15. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
99/2025. (VII.15.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00047 kódú „Egészségház fejlesztése Herceghalmon” című projektjének felújítással kapcsolatos engedélyes tervdokumentáció elkészítésére, valamint az építési engedélyezési eljárás lebonyolítására és tervezői művezetésre a Koreny Építész Stúdió Kft.-t (9011 Győr, Lótér utca 3.) bízta meg 4.875.000,- Ft + ÁFA, bruttó 6.191.250,- Ft megbízási díjért.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban szereplő megbízás fedezetét a TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00047 kódú „Egészségház fejlesztése Herceghalmon” című pályázati forrás terhére biztosítja.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert az 1. pont szerinti vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal.

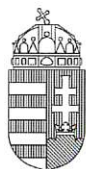
kmf.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Kiadmányozta:
Dr. Vecsernyés Sándor



2026.01.19.

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/194-5/2026
ÉTDR eljárásazonosító: 202500089493
ÉTDR iratazonosító: IR-000023590/2026
Ügyintéző: Pintér-Fazakas Beáta
Telefon: 06-1/279-4759
E-mail: epites.budakeszi@pest.gov.hu

Tárgy: Egészség ház épületrész átépítésének
építési engedélye
Hivatkozási szám:
Mellékletek:

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Herceghalom Község Önkormányzata (2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.)
Tárgyi ingatlan: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13, 243 hrsz.

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

H A T Á R O Z A T

Herceghalom Község Önkormányzata (2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13., képviselő: Csizmadia Zsuzsanna polgármester) kérelmére a Herceghalom, Gesztenyés út 13., 243 hrsz. alatti ingatlanon **meglévő egészség ház+posta funkciójú épület Egészség ház épületrészének bővítésére,- külső és belső akadálymentes átépítésére, - lift építésére** a kérelemhez csatolt építészeti-műszaki dokumentáció alapján **az építési engedélyt megadom.**

ÉTDR eljárásazonosító: 202500089493
ÉTDR iratazonosító: IR-000023590/2026

Építési tevékenység rövid leírása: meglévő Egészség ház épületrész akadálymentes átépítése, bővítése és lift építése

Meglévő egészség ház földszint+ tetőtér hasznos alapterülete	295,22 m ²
A bővítmény (fedett babakocsi tároló)	11,70 m ²
Összes hasznos alapterülete:	306,92 m ²
Tervezéssel érintett telek:	2740,00 m ²

A tervezett felvonó műszaki adatai:

Az E-NP4258-00-000-0 rajszámú felvonó elrendezési terv alapján.

1. jellege, fajtája: személyfelvonó
2. teherbírása: 630 kg / 8 személy
3. névleges sebessége: 1,00 m/s
4. emelőmagassága: 3,31 m
5. szintek száma: 2
6. szállóhelyek száma: 2 (2 oldalon)
7. vezéthezőség: mindenki által
8. vezérlés: szimplex, gyűjtő
9. hajtás jellege: villamos, szabályozott

Egyéb műszaki adatok:

Gép helyzete: felső, aknafejen, gépház nélkül
Tápfeszültség: 3*400V, 50 Hz, TN-S
Hálózati teljesítmény igény: 4,5 kW, Áramfelvétel (névl./ind.): 6,6A/ 9,7A, Indítások száma: 150/óra,
Géptér hőteljesítménye: 0,7 kJ/s, Használat módja: személyszállítás.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.
Tel: 06-1-279-4759, KRID: 663313716
E-mail: epites.budakeszi@pest.gov.hu
www.pvkh.hu

Parkolóegyenleg:

- 7 db szgk.parkolóhelyet szükséges biztosítani: 6 db meglévő+1db az ingatlan előtt, illetve az ingatlan melletti közterületi parkolóban.
- 4 db kerékpár és motorkerékpár várakozóhely: 4 db meglévő.

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

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály 2026.01.15. napján kelt PE-06/NEO/00179-3/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleményének állásfoglalása:

„1. A meglévő Egészségház épületrész fentiek szerinti bővítését követően használatbavételének közegészségügyi akadálya nincs.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A 2026. január 15-én tartott helyszíni szemle során nyert megállapításokat a PE-06/NEO/00179-2/2026. ügyiratszámú jegyzőkönyv tartalmazza.

Fentiek alapján a 202500089493 ÉTDR ügyazonosító számon érkezett kérelem közegészségügyi szempontból kikötések nélkül engedélyezhető.

Felhívom az épület üzemeltetőjének, ill. tulajdonosának a figyelmét, hogy a 49/2015. (XI. 6.) EMMI rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 2 hónapon belül Legionella-fertőzési kockázatbecslést kell készíteni azoknak a közforgalmú létesítményeknek, amelyekben a Legionella-expozíció szempontjából kockázatot jelentő közegek találhatók!”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya- Érd (tűzvédelmi hatóság) a 30414/15731-2/2025.ált. számú 2026.01.12. napján kelt szakkérdésben az alábbi tájékoztatást adta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. megkeresése alapján, Herceghalom Község Önkormányzata (2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13. szám, Adószám: 15734745-2-13, továbbiakban: Építető) által a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott „Egészségház” épületrész babakocsi beállítóval valamint lifttel történő bővítésének építési engedély eljárás lefolytatására irányuló kérelem vonatkozásában

tűzvédelmi szakkérdésben tájékoztatást terjesztek elő:

A tűzvédelmi feladatkörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály – Érd (továbbiakban: tűzvédelmi hatóság) a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket megvizsgálta.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A PE/ETDR-EP/21521-5/2025 ügyiratszámra érkezett kérelem ügyében tűzvédelmi szempontból – az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (1) és (2) bekezdése és a hozzá tartozó 3. melléklet 11. sorában foglaltak alapján, mivel a tárgyi bővítéssel érintett építmény mértékadó kockázati osztálya alacsony kockázat és az összes építményszint nettó alapterülete 929,51 m² így nem nagyobb, mint 1000 m² ezért – **hatáskörrel nem rendelkezem.**”

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztálya a BP/2001/03100-2/2025 ügyiratszámú, 2025.12.18. napján kelt szakkérdésbeli állásfoglalásának kikötései:

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

2. A Tragor Gábor tervező által 2025.09.27.-én készített, E-NP4258-00-000-0 számú tervdokumentáció szerint megvalósuló felvonó berendezés használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a 146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.

- a felvonó biztonsági berendezéseinek listáját,
- a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
- az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását, üzemügyeletét és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg; vagy a karbantartási szerződés másolatát,
- a berendezés kiviteli dokumentációját (a 146/2014 (V.5.) Korm. rendelet 1. melléklet szerint).
- a berendezés műszaki adatait.
- a 146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja szerinti valamelyik nyilvántartott szervezet által, a végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított alkalmassági nyilatkozatot vagy tanúsítványt.

Az engedély megadásának egyéb feltétele:

Herceghalom Község Polgármesterének HER/2034-4/2025. ügyiratszámú, 2025.10.31. napján kelt településképi véleménye:

„A benyújtott dokumentáció alapján, a főépítész szakmai álláspontjára alapozva tárgyi ingatlanon az Egészségház átalakítása és bővítése építési engedélyének kiadását TÁMOGATOM.”

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Felhívom az építető/k figyelmét a következőkre:

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

- **A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztálya a BP/2001/03100-2/2025 ügyiratszámú, 2025.12.18. napján kiadott szakvéleményének figyelemfelhívása:**

„1. A tárgyi létesítmény használatbavételekor 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!

2. Az elkészült létesítményt használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet. A nyilvántartott szervezet által kiállított alkalmassági nyilatkozat birtokában a tulajdonos (vagy meghatalmazottja) köteles a használatbavétel engedélyezését az előírt mellékletekkel az építési engedélyt kiadó hatóságtól írásban kérelmezni. A használatbavételi engedélyezési eljárásban a Műszaki Biztonsági Hatóság közreműködő engedélyezőként vesz részt.

3. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.”

Tájékoztatom az építtetőt és az ügyfeleket a következőkről:

- Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.
- Az építési engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.
- A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfelek az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba a 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3. szám alatt ügyfélfogadási időben: H:13.00-16.00, SZ:8.00-12.00 között tekinthetnek be.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá nem tartozik.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet az Épkiv.-ben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.
- Az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A 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. **Papír alapon történő benyújtás esetén a természetes személy a keresetlevelet kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbírószágon 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 (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.

I N D O K O L Á S

Herceghalom Község Önkormányzata, mint építtető a Herceghalom, Gesztenyés út 13., 243 hrsz. alatti ingatlanra 2025.12.10. napján a meglévő Egészség ház épületrész akadálymentes átépítésére,-, bővítésére és új liftre vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz.

A Herceghalom 243 hrsz-ú építési telken a meglévő Egészség ház (egyik épületrészében Posta működik) épületén kívül-, a Polgármesteri Hivatal épülete és közöttük a Gyógyszertár épülete helyezkedik el.

Az Egészség ház földszint+ tetőtér beépítéses épület.

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 az illeszkedés szabályai szerint megtörtént, a telek rendezett.

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

A tervezőként megjelölt személyek – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás építészeti-műszaki tervezői: Koreny Gábor (É 08-0388) és Varga Tamás (É3 13-1845), valamint a társtervezők: Hensler Dezső (T-T-MMK-08-0272), Taar Gergely (V-Vh 01-16405), Almay Kristóf (GT 01-7371), Gál Melinda (É13-2102), Tóth Barbara (É13-1292), Tragor Gábor (F-T 01-7045), Székács András (MMK TUÉ 01 14250) a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara névjegyzéke szerint jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség nem áll fenn vele szemben.

Az építéssel érintett ingatlan Herceghalom Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018 (XII.15.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a Vt-4 jelű „Településközpont területek” építési övezetben helyezkedik el.

Az övezetre/építési övezetre vonatkozó előírások a következők:

A beépítés módja: szabadonálló, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a megengedett legkisebb zöldterületi mértéke 30 % lehet, a megengedett építmény/épületmagasság 8,00 m, legkisebb oldalkert: 4,0 m, legkisebb hátsókert: 10,0m, legkisebb előkert: 5,0m.

Az átépítéssel tervezett Egészségház az építési helyen belül helyezkedik el, a telek beépítettsége: 33,92%, a zöldfelület telekhez viszonyított aránya 37,82%, az épületmagasság 4,35 m.

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

A kérelem mellékletét képező Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács EPAT/8433-1/2025/ÉPFO iktatószámú igazolása az OÉTI1075/2025 számon megindult tervtanácsi eljárás határidejének lejártáról:

„A tervezett beruházás tekintetében a Tervtanács véleményének kikéréséhez szükséges végleges dokumentumok 2025. november 17. napján kerültek feltöltésre az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer felületére.

A véleményezés lefolytatására nyitva álló 20 napos határidő 2025. december 08. napján éjfélkor járt le. A benyújtott tervekkel kapcsolatban írásos szakmai vélemény nem került megfogalmazásra, így az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdése alapján megadottnak tekintendő.”

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

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály 2026.01.15. napján kelt PE-06/NEO/00179-3/2026. számú szakvéleményének megállapításai és indokolásai az alábbiak:

„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- *A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.)*

Kormányrendelet.

- *Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm.*

rendelet 4.§ (2); 5.§ (1) és a 10.§ (1) bekezdése.

Hatóságom hatáskörét az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységekről szóló 1991. évi XI.

törvény 4. § (1) bekezdés m) pontja, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló

281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 3. melléklet 6. pontja, illetékességét a fővárosi és megyei

kormányhivatal, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi)

hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv

kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §. (1) bekezdése, valamint 5. §. szerint 2.

melléklet 1. pontja állapítja meg.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya- Érd (tűzvédelmi hatóság) a 30414/15731-2/2025.ált. számú 2026.01.12. napján kelt szakkérdésbeli tájékoztatásának indoklásai az alábbiak:

„A tájékoztatást az ÉTDR rendszerbe feltöltött építési engedélyezési dokumentációk és a tűzvédelmi hatóság rendelkezésére álló dokumentumok, tervrajzok figyelembevételére alapján hoztam meg.

Illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és a 31. §-n alapul.”

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztálya a BP/2001/03100-2/2025 ügyiratszámú, 2025.12.18. napján kelt szakkérdésbeli állásfoglalásának indoklása:

„Az 1. pontot 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 2. pontot a Felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fmr. 2. melléklet II. pontja alapján, Fmr.), valamint a műszaki biztonsági követelmények teljesülése végett írtam elő, figyelembe véve, hogy a használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani a berendezés tanúsítványát.

A figyelemfelhívást az alábbiakban indokolom.

A figyelemfelhívás 1. pontját 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 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 figyelemfelhívás 2. pontját a Fmr. 3. § (1) bekezdése szerint tettem.

A figyelemfelhívás 3. pontját az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Áltr.) 28. § (3) bekezdése alapján írtam elő.

Hatáskörömet és illetékességemet 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 13.§ határozza meg. Döntésemet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 3. melléklet táblázatának 7. sorában foglaltaknak alapján hoztam meg, mely szerint:

1. Ha a létesítmény villamos betáplálási pontjánál a tervezett villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy a villamos megvalósulási tervben szereplő első túláramvédelmi 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.”

Herceghalom Község Polgármesterének HER/2034-4/2025. ügyiratszámú, 2025.10.31. napján kelt településképi véleményének indokolása Pályi Zsuzsanna főépítési állásfoglalása alapján:

„Főépítész szakmai állásfoglalása:

„A megküldött tervdokumentáció szerint a Herceghalom, Gesztenyés út 13. szám alatti, 243-as hrsz.-ú, 2740 m² kiterjedésű ingatlanon a meglévő Egészségház átalakítása és bővítése építési engedélyezését kérelmezi a tulajdonos.

Herceghalom község Szabályozási terve alapján a tárgyi ingatlan a településközpont vegyes terület Vt-4 jelű építési övezetébe tartozik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2500 m². A megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a legkisebb zöldfelületi arány 30 % és az építési övezetben legfeljebb 8 m magas épület helyezhető el.

A Vt-4 jelű építési övezetben az előírt beépítésmód szabadonálló, a kötelező előkert 5,0 méter, az oldalkert 4 méter, a hátsókert pedig 10 méter.

A meglévő épület - a kialakult beépítés alapján - az északi oldali oldalsó kerítéstől a tervezett bővítésnél 7,83 méter, a keletitől 9,38 méter távolságra helyezkedik el, így az oldalkert mérete a HÉSZ előírásainak megfelelnek. A kialakult állapot szerint a Gesztenyés út felőli előkert 8,75 méter, a Kozáromi utca felől pedig 5,0 méter. Fentiek alapján az elő-, oldal- és hátsókert méretei megfelelnek az előírásoknak.

A kialakult telken a tervezett beépítettség 33,92 %, a zöldfelületi mutató változatlanul 37,82 %, az egyszintes épület magassága 4,35 méter. A fenti paraméterekkel a tervezett épület megfelel a HÉSZ vonatkozó előírásainak.

Az épület a kialakult földszintes tömegével és a jelenleg tervezett bővítéssel (fedett babakocsi tároló) beleillik a környezetben kialakult, földszintes, illetve egyszintes beépítési jellegbe. Az épület és a bővítés anyaghasználata is igazodik a környezetéhez.

Az épületbővítés figyelembe veszi a Tkr. vonatkozó előírásait (tetőhajlásszög, anyag- és színhasználat), ezért a tervezett épületbővítés során a településképi illeszkedés, a településképi követelményeknek való megfelelés biztosított.

A kapott tervek alapján építészeti, településképi vonatkozásban a meglévő épület átépítésére és bővítésére vonatkozó építési engedélyének kiadása érdekében támogató településképi vélemény kiadását javaslom."

A tervezett építmény/építményrész és annak elhelyezése megfelel a magyar építészetről 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 jogait, jogos érdekeiket érinthetik.

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

Határozatom meghozatalánál az Ákr., Méptv., a 281. Korm. rendelet, az 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) bekezdéseiben, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

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

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a Dáptv. 2. § (1) bekezdésén, 9. §-án és 19. §-án alapul.

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

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

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Vecsernyés Sándor
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/194-5/2026. számú határozatról értesülnek:

Ügyféli minőségben:

1. Herceghalom Község Önkormányzata- (építtető/kérelmező/tulajdonos) – elektronikus úton
2. Varga Tamás (meghatalmazott/tervező) - ÉTDR felületen
3. Érdi Tankerületi Központ (szomszéd) – elektronikus úton
4. Elmű Hálózati Kft. (vezetékjog jogosult) – elektronikus úton
5. PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (földmérési jegyek elhelyezését biztosító használati jog jogosult) – elektronikus úton
6. Irattár

Tájékoztatásul kapja:

7. Herceghalom Község Polgármestere
8. Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály- ÉTDR felületen
9. Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály –ÉTDR felületen
10. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya- Érd (tűzvédelmi hatóság)-ÉTDR felületen
11. Az országos vagy a területi építészeti tervtanács, ha az eljárást megelőzően véleményt adott

A végleges döntésről értesülnek:

12. Herceghalom Község Önkormányzata- (építtető/kérelmező/tulajdonos) – elektronikus úton
13. Varga Tamás (meghatalmazott/tervező) - ÉTDR felületen
14. Elmű Hálózati Kft. (vezetékjog jogosult) – elektronikus úton
15. PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (földmérési jegyek elhelyezését biztosító használati jog jogosult) – elektronikus úton

TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

EGÉSZSÉGHÁZ FELÚJÍTÁSA

KIVITELI TERV KÉSZÍTÉSE

2053 HERCEGHALOM, GESZTENYÉS ÚT 13., HRSZ.: 243

I. A tervezési munka tartalma

Fenti cím alatti területen, meglévő épület átalakítása, felújítása, előtető építése.
Kiviteli tervdokumentáció elkészítése a vonatkozó rendeletek előírásai szerint.

A kapott tervezési program szerint az átalakítással érintett nettó alapterület: ~300 m²
Becsült bekerülési költség: ~300 m² × 500 eFt/m² = 150 MFt

Ennek alapján az alábbi ajánlatot adjuk:

- Kiviteli tervdokumentáció: 3,5% 5.250.000 Ft+27%Áfa
 - építész tervek, konszignációk, műszaki leírás, árazatlan és árazott költségvetés kiírás
 - tartószerkezeti kiviteli terv
 - gépész kiviteli terv
 - villamos kiviteli terv
 - belsőépítész kiviteli terv

II. Határidő:

- Kiviteli terv: a szerződés aláírásától számított 1,0 hónap.

III. Tervezési díj nem tartalmazza:

- az engedélyezések és szakhatósági egyeztetések díjait illetve illetékeit,
- tervezést követően felmerülő módosítások díjait,
- amennyiben szükséges, a talajmechanikai szakvélemény költségét,
- amennyiben szükséges, a közmű elvi engedélyek (víz, csatorna, gáz, villany), valamint a szolgáltatói engedélyt igénylő tervek beszerzésének költségét.

IV. Szükséges adatszolgáltatások:

Herceghalom, 2026. február 16.


Koreny Gábor
építésmérnök
Varga Tamás
építésmérnök, felelős műszaki vezető

