

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 4.

Tárgy: Páty 020/65 hrsz. – kérelem ügyféli jogállás megállapítására és a rendeltetés jogszabályi megfelelőségének vizsgálatára a használatbavételi eljárásban

Hivatkozás:

ÉTDR ügyazonosító: 202300097458
Építési engedély: PE/ETDR-EP/2684-16/2024
Korábbi ügyféli jogállás iránti kérelem: PE/EPF/01515-3/2026

Tisztelt Kormányhivatal!

A Telki Közéleti Klub Egyesület a Páty 020/65 hrsz. alatti ingatlanon megvalósuló építkezéssel kapcsolatban az alábbi kérelmet terjeszti elő.

Előjáróban hangsúlyozzuk, hogy jelen beadványunk **nem a 202300097458 ÉTDR azonosítójú, már lezárt építési engedélyezési eljárásba történő utólagos ügyféli belépésre irányul**, így nem azonos a PE/EPF/01515-3/2026 ügyben elutasított kérelmünkkel.

Jelen kérelmünk a tárgyi épület **használatbavételével kapcsolatos külön hatósági eljárásra**, valamint az annak keretében vizsgálandó, a tényleges és engedélyezett rendeltetéssel összefüggő körülményekre vonatkozik.

Kérjük ezért a Tisztelt Hatóságot, hogy amennyiben a Páty 020/65 hrsz. alatti ingatlanon megvalósult épület vonatkozásában használatbavételi eljárás már indult, az Egyesület ügyféli jogállását vizsgálja meg és állapítsa meg, továbbá jelen beadványunkban foglaltakat az eljárás során vegye figyelembe.

Amennyiben használatbavételi eljárás még nem indult, kérjük erről tájékoztatásukat.

I. Az építési engedély szerinti rendeltetés

A PE/ETDR-EP/2684-16/2024 számú építési engedély rendelkező része szerint a hatóság a Páty 020/65 hrsz. alatti ingatlanon

„új sportfelszerelés-raktárépület építésére (meznyomóval és mosodával)”

adott építési engedélyt.

A határozat az építési tevékenységet „új raktárcsarnok építése” megnevezéssel, az építmény rendeltetését pedig **„sportfelszerelés raktár”**, önálló rendeltetési egységét **„1 db raktár”** megnevezéssel rögzíti.

Az engedély részét képező szakhatósági dokumentáció alapján ugyanakkor az épület földszintjén raktárak, mosoda, meznyomó helyiség, csapatváró és kiszolgáló helyiségek, az emeleten pedig további raktárak kerülnek kialakításra.

II. A helyi építési szabályzat rendeltetési korlátozása

Az építési engedély maga rögzíti, hogy a tárgyi ingatlan Páty Község helyi építési szabályzata szerint **Kb-Ksp-1 jelű, nagy kiterjedésű sportolási célú terület** övezetben található.

Az ezen övezetre vonatkozó helyi előírás szerint az övezetben

sportpályák, valamint az azokat kiszolgáló épületek és építmények

helyezhetők el.

Álláspontunk szerint az „azokat kiszolgáló” fordulat önálló és érdemi rendeltetési feltételt jelent. Nem elegendő tehát az, hogy valamely épület általában a sporthoz, sportszervezethez vagy sportfelszerelésekhez kapcsolódjon; annak funkcionálisan az adott övezetben elhelyezhető sportpályák kiszolgálását kell biztosítania.

III. Az építési engedély indokolásának sajátossága

Az építési engedély indokolása az övezeti megfelelés vizsgálatában részletesen rögzíti

- a beépítés módját,
- a beépítettség mértékét,
- a zöldfelületet,
- az épületmagasságot és
- a szintterületi mutatót,

majd ezek alapján megállapítja, hogy az épület az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

A határozat indokolása ugyanakkor nem tartalmaz érdemi vizsgálatot arra vonatkozóan, hogy a raktár, mosoda és meznyomó milyen konkrét sportpályákat, milyen módon szolgál ki, illetve mitől teljesül az övezeti előírásban szereplő **„azokat kiszolgáló”** rendeltetési követelmény.

Jelen beadványunkkal nem a végleges építési engedély utólagos felülvizsgálatát kérjük, hanem annak vizsgálatát, hogy **a ténylegesen megvalósult épület milyen rendeltetéssel kíván használatba vételre kerülni, és ez a rendeltetés megfelel-e a használatbavétel időpontjában alkalmazandó jogszabályoknak és helyi építési előírásoknak.**

IV. A vizsgálni kért kérdések

Kérjük, hogy a használatbavételi eljárás során a Tisztelt Hatóság különösen az alábbiakat vizsgálja meg:

1. A megvalósult raktárépület, mosoda és meznyomó **mely konkrét sportpályák kiszolgálását végzi.**

2. A raktározási, mosodai és meznymási tevékenység milyen közvetlen funkcionális kapcsolatban áll a Kb-Ksp-1 övezetben található sportpályák működésével.
3. A létesítmény kizárólag vagy döntően a helyszínen található sportpályák használatához kapcsolódó felszereléseket szolgálja-e ki, vagy az épület **más helyszínek, sportszervezetek, rendezvények vagy országos logisztikai feladatok** kiszolgálását is végzi.
4. A ténylegesen megvalósult és folytatni kívánt tevékenység alapján az épület elsődleges rendeltetése valóban sportpályákat kiszolgáló épületnek, vagy önálló **raktározási, logisztikai, mosodai illetve üzemi rendeltetésű létesítménynek** minősül-e.
5. A megvalósult állapot és a tervezett tényleges használat megfelel-e az építési engedélynek és az annak alapjául szolgáló építészeti-műszaki dokumentációnak.
6. A használatbavételhez előírt valamennyi feltétel teljesült-e, különös tekintettel arra, hogy az építési engedély egyes szakhatósági kikötései kifejezetten a használatbavételi eljárás során igazolandó feltételeket tartalmazzak.

Az építési engedély vízügyi szakhatósági része például előírja, hogy a használatbavételi kérelemhez igazolni kell, hogy a kivitelezés az érvényes és végleges építési engedély szerint valósult meg, továbbá a használatbavétel feltételeként egyéb dokumentumokat és engedélyeket is meghatároz.

V. Ügyféli érintettség

Az Egyesület működésének és jelen kérelmének közvetlen érintettségét erősíti, hogy a beruházás Telki lakóterületének közvetlen közelében található, közlekedési kapcsolata Telki irányából biztosított, és az építési engedélyben szereplő közlekedéshatósági állásfoglalás szerint a létesítmény megépítésének egyik feltétele Telki Község Önkormányzatának M/48-2/2024 számú közútkezelői hozzájárulása volt.

Az építési engedélyben szereplő dokumentáció szerint a létesítményhez személygépkocsi-, kistehergépkocsi- és kamionparkoló is kapcsolódik, ami a tényleges használat módját és annak környezeti, illetve közlekedési hatásait is relevánssá teszi.

Mindezekre tekintettel kérjük:

1. tájékoztassanak arról, hogy a Páty 020/65 hrsz. alatti épület használatbavételével kapcsolatos hatósági eljárás megindult-e;
2. amennyiben az eljárás megindult, állapítsák meg a Telki Közéleti Klub Egyesület ügyféli jogállását;
3. a használatbavételi eljárásban érdemben vizsgálják meg, hogy a ténylegesen megvalósult és használatba venni kívánt épület rendeltetése megfelel-e a Kb-Ksp-1 övezetre vonatkozó azon követelménynek, amely szerint az övezetben a sportpályák mellett kizárólag **az azokat kiszolgáló épületek és építmények** helyezhetők el;

4. a vizsgálat során ne pusztán az épület „sportfelszerelés-raktár” elnevezését, hanem annak **tényleges funkcióját, működési módját, kiszolgált területét és logisztikai kapcsolatait** vegyék figyelembe;

5. döntésükről és az ügyféli jogállás tárgyában hozott intézkedésükről az Egyesületet értesítsék.

Álláspontunk szerint annak eldöntése, hogy egy épület az adott övezet sportpályáit kiszolgáló létesítménynek vagy önálló raktározási/logisztikai létesítménynek minősül-e, **nem az épület elnevezésétől vagy az építtető sportszervezeti minőségétől, hanem az épület tényleges rendeltetésétől és funkcionális kapcsolatától függ.**

Kérjük a Tisztelt Hatóságot, hogy a használatbavétel során e körülményt érdemben vizsgálja meg.

Tisztelettel:

Telki Közéleti Klub Egyesület

képviselésében

Gyórfy Zoltán