



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
KEVERMES NAGYKÖSÉG TERÜLETÉN
a Március 15. u. 178 hrsz-ú telken
megépített és tervezett beruházások
településrendezési tervi rendezésének
megalapozására**



KÉSZÍTETTE:
Tér és Terület Kft.
Gyula, Hajnal utca 25/2.

Telepítés, szabályozási környezet:

Torma Gyöngyi, vezető tervező
É1, TT-1/04-0135/2006
okleveles építészmérnök

Számítógépes feldolgozás:

Benkő Lajos
településmérnök

Gyula, 2026. június hó



Tartalomjegyzék

Előzmény	4. oldal
Érintett ingatlanok	4. oldal
Jelenleg hatályos településrendezési eszközök	4. oldal
Környezet	5. oldal
Tervezett (megépített) beépítés	5. oldal
• Beépítés, funkció	5. oldal
• Örökségvédelem	6. oldal
Javaslat a településrendezési eszközök módosítására	6. oldal
Mellékletek	
• 1. melléklet – Hatósági iratok	7. oldal
• 2. melléklet – Geodéziai felmérések	8. oldal
• 3. melléklet – Acélvázaz csarnok terve	9. oldal



Előzmény

A Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 hrsz-ú telken megépített acélvázcsarnoképület kapcsán építéshatósági eljárás indult 2026. május 18-án. Az épület engedély nélkül létesült, az eljárás ezért indult el. Az építéshatósági iratokat az 1. melléklet tartalmazza.

Tervezési terület a településrendezési terv módosítása során:

- 119-es hrsz-ú Bajcsy-Zsilinszky utca, 34 és 32 hrsz-ú földrészletek határa, 160/2 hrsz-ú csatorna, 196 és 197 hrsz-ú földrészletek határa, 239 hrsz-ú Petőfi utca, 173/2 hrsz-ú Március 15. utca

Érintett ingatlanok

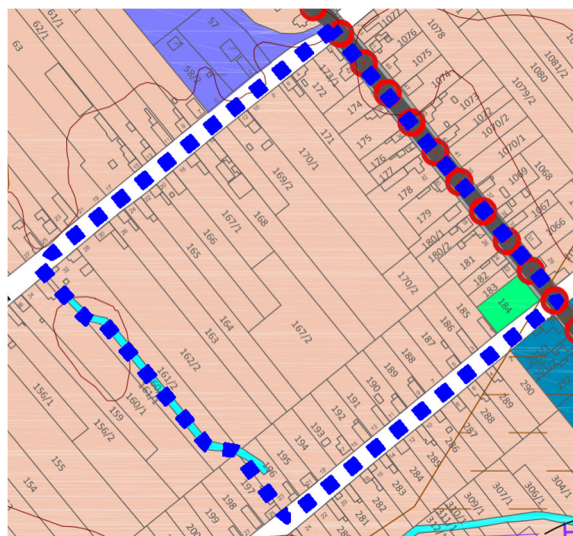
A tulajdonosok nem szeretnék lebontani a megépített csarnoképületet, de ehhez a jelenlegi 178 hrsz-ú telek területének, méreteinek megnövelése szükséges, mert a csarnoképület belelóg a jelenlegi hátsókertbe, ami szabálytalan.

A jelenlegi módosítás során még a 170/1 és a 170/2 hrsz-ú telkek érintettek, melyek a család tulajdonában vannak.

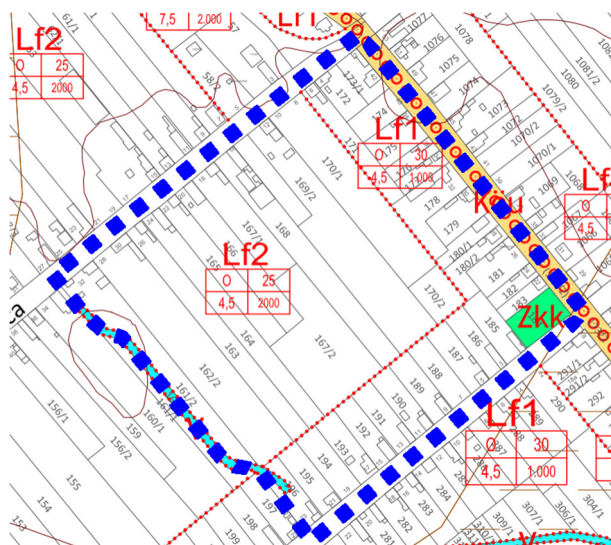
Jelenleg hatályos településrendezési eszközök

A Tomonicska család tulajdonában van a 178 hrsz-ú ingatlanon kívül a jelenleg beépítetlen szomszédos 170/1 és 170/2 hrsz-ú ingatlanok, így elvileg a telekalakítás lehetséges lenne, de ez a két ingatlan – bár falusias lakóterületben vannak – más építési övezetbe vannak besorolva, így a jelenlegi szabályozás mellett nem lehet olyan telekalakítást csinálni, amely szükséges lenne.

A hatályos terv szerint a 178 hrsz-ú telek Lf1, míg a 170/1 és a 170/2 hrsz-ú telek Lf2 építési övezetbe tartozik.



Hatályos településszerkezeti terv

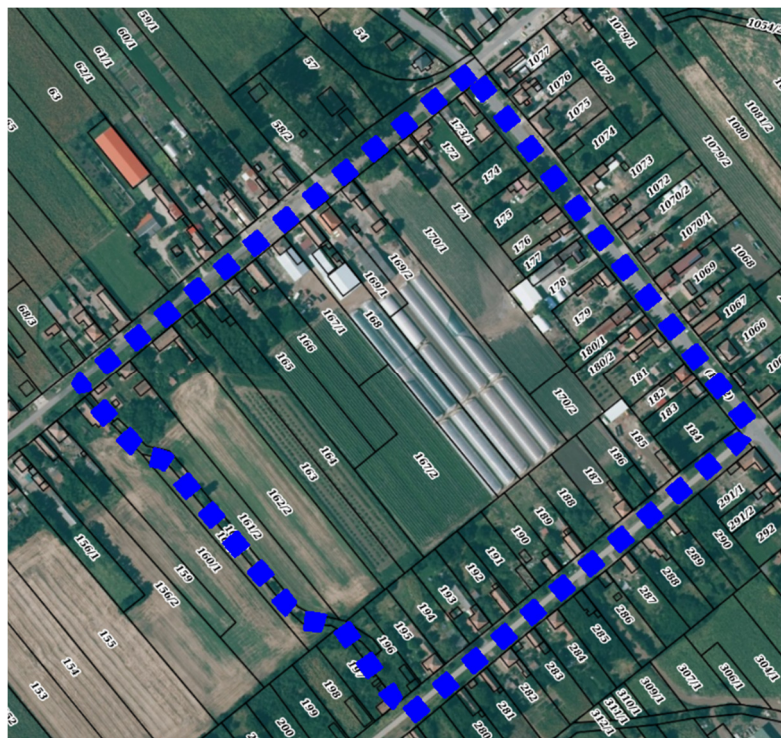


Hatályos szabályozási terv

Környezet

Ahogy a terv és a műholdkép is mutatja, az érintett három telek környezete falusias lakóterület, ahol sajnos már több telekről is hiányzik a lakóépület és a nagyobb telkeken a mezőgazdasághoz kapcsolódó művelést folytatnak vagy sok esetben több olyan épület is van a telkeken, melyek a mezőgazdasági művelés kiszolgálásához (tárolás, raktározás, csomagolás) kapcsolódnak.

A lakótelkek teljes közművel ellátottak vagy csak a telekre történő bekötés hiányzik.



Tervezett (megépített) beépítés

Beépítés, funkció

A 178 hrsz-ú ingatlanon álló beépítést a 2. melléklet mutatja. A tényleges állapotot a földmérő által készített felmérés ábrázolja, a beépítést és a távolságokat itt mutatjuk be.

A csarnoképület tervét a 3. melléklet tartalmazza.

A beépítés nemcsak azért nem felel meg, mert belóg a hátsókertbe, hanem azért sem, mert a telek beépítettsége meghaladja a 30%-ot. Ezen kívül az épület legmagasabb pontjára és a rendeltetési egységek számára vonatkozó előírásnak sem felel meg a beépítés.

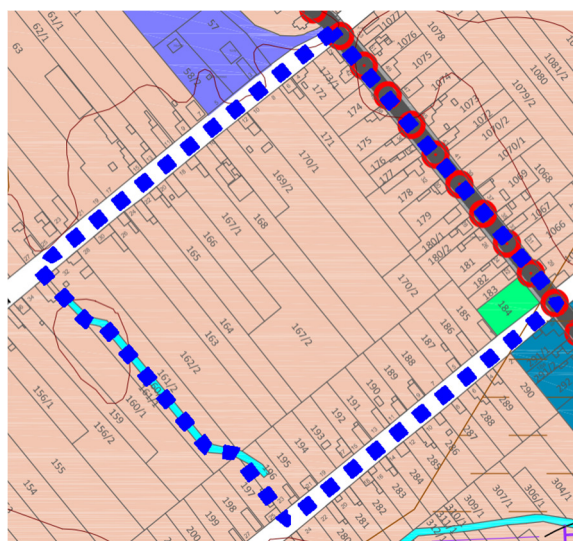
Örökségvédelem

A tömb saroktelkén, a 173/1 hrsz-ú telken helyi védett épület található. A településképi rendelet készítéséhez értékvizsgálat készült 2018-ban, így új hatásvizsgálat készítése nem szükséges.

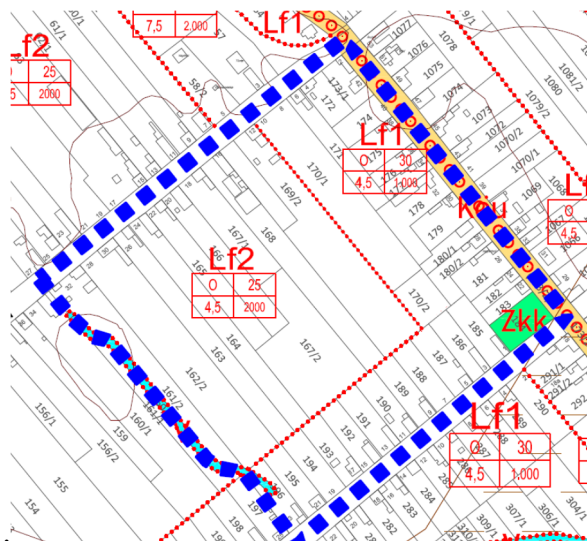
Ugyanakkor információink szerint a helyi védett épület nyílászáróinak cseréje zajlik vagy már meg is történt, amelynek során a védelmi előírásokat nem tartják/tartották be, így a helyszíni szemle és leírás mindenképpen szükséges.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

A településrendezési terv módosítása a településszerkezeti tervet nem érinti. A helyi építési szabályzatot kell úgy módosítani, hogy a változtatással érintett három telek Kf1 építési övezetbe kerüljön és az Lf1 övezetre vonatkozó szöveges előírások átgondolása is szükséges (életszerűtlen a két önálló rendeltetési egység, ahogyan azt jelenleg értelmezni lehet ill. a mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági épületek legmagasabb pontjára vonatkozó megkötés is átgondolandó még akkor is, ha ezeknek nemcsak a jelenlegi három telekre van hatása – a két rendeltetési egység a környező telkeken sem valós megoldás –).



Megtartott településszerkezeti terv



Módosított szabályozási terv



1. melléklet

Hatósági iratok



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/ETDR-EPO/1471-1/2026	Tárgy:	értesítés megindításáról	kötelezési	eljárás
ÉTDR azonosító:	202600041852	Hiv. sz.:	-		
ÉTDR iratazonosító:	IR-000243890/2026	Melléklet:	-		
Ügyintéző:	Gera Józsefné, Süle Katalin				
Telefon:	(68) 381-011				

É R T E S Í T É S

A Békés Vármegyei Kormányhivatal előtt **Tomonicska Lajos** (5744 Kevermes, Március 15. utca 32.), **Tomonicska Tamás** (5745 Dombiratos, Széchenyi utca 67.) és **Tomonicska Zoltán** (5744 Kevermes, Március 15. utca 32.), ügyfelekkel szemben hivatalból folytatott kötelezési eljárás megindításáról értesítem.

A hatósági ügy tárgya: az 5744 Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 helyrajzi számú telken álló acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok épület bontására irányuló kötelezési eljárás.

Az eljárás megindításának napja: 2026. május 18.

Az ügyintézési határidő: 15 nap

Az ügyintéző neve: Gera Józsefné

Az ügyintéző hivatali elérhetősége:

- Cím: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

- Tel.: +36 (68) 381-011

Az ügyintézés helye: Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4.

Az eljárás megindítása kapcsán tájékoztatom az érintett ügyfeleket, hogy:

Az ügyintézési határidőbe az eljárás felfüggesztésének időtartama nem számít be.

A hivatalbóli eljárásban az ügyfél a hatóság erre irányuló felhívására köteles közölni az érdemi döntéshez szükséges adatokat. Törvény vagy kormányrendelet jogkövetkezményeket állapíthat meg az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetére.

Ha az ügyfél vagy képviselője más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős adatot valótlanul állít vagy elhallgat, illetve ha a kötelező adatszolgáltatás körében adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható.

Az adatszolgáltatást az ügyfél akkor tagadhatja meg, ha arra a tanúvallomást megtagadhatná.

A tanú a vallomástételt megtagadhatja, ha

- bármelyik ügyfél Ptk. szerinti hozzátartozója (a továbbiakban: hozzátartozó),
- vallomásával saját magát vagy hozzátartozóját bűncselekmény elkövetésével vádolná,
- a sajtószabadságról és a médiatartalmak alapvető szabályairól szóló törvény szerinti médiatartalom-szolgáltató (a továbbiakban: médiatartalom-szolgáltató), vagy vele munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személy - a jogviszonya megszűnése után is-, és a tanúvallomásával a számára a médiatartalom-szolgáltatói tevékenységgel összefüggésben információt átadó személy kilétét felfedné, vagy
- diplomáciai mentességben részesülő személy.

Ha a hatóság a hivatalbóli eljárásban az ügyintézési határidő kétszeresét túllépi, a jogsértés tényének megállapításán és a jogellenes magatartás megszüntetésére vagy a jogszerű állapot helyreállítására

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyintézés helye: Építésügyi Osztály 4., címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

kötelezésen túl egyéb jogkövetkezményt nem alkalmazhat. Ez esetben ugyanazon ügyféllel szemben, ugyanazon ténybeli és jogi alapon nem indítható új eljárás.

Az építésügyi hatóság írásban, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban együtt: írásban), vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (a továbbiakban együtt: szóban) tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban résztvevőkkel. Ha törvény másként nem rendelkezik, a kapcsolattartás formáját a hatóság tájékoztatása alapján az ügyfél választja meg. Az ügyfél a választott kapcsolattartási módról más - a hatóságnál rendelkezésre álló - módra áttérhet. Az elektronikus úton történő kapcsolattartási formát is választhatja, amennyiben a vonatkozó jogszabályokban előírtaknak megfelelő, az elektronikus levélcímről (e-mail) érkező kérelem a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében nem felel meg az írásbeli kapcsolattartás követelményeinek.

Az építésügyi hatóság elektronikus formában hozza meg az eljárás folyamán szükséges intézkedést, a közbenső, valamint az érdemi döntést, ehhez az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR), mint zárt rendszer adatbázisába menti le a kiadmányokat és a kézbesítési adatokat.

A hatóság kérelemre vagy hivatalból elrendeli az ügyfél illetve az eljárás egyéb résztvevője természetes személyazonosító adatainak és lakcímének zárt kezelését, ha

- a) őt az eljárásban való közreműködése miatt súlyosan hátrányos következmény érheti, vagy
- b) ugyanazon tényállás alapján a jogerősen vagy véglegesen lezárt, vagy párhuzamosan zajló és a hatóság előtt ismert más bírósági vagy hatósági eljárásban az ügyfél vagy az eljárás egyéb résztvevője adatainak zárt kezelését rendelték el.

Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratba. Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy - kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében - másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít. Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe. Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat - ide nem értve a minősített adatot - megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.

A hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthez bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészeti-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.

Az építésügyi hatóság az ügyfél kérelmére elektronikus úton is biztosítja az iratbetekintést az alábbiak szerint:

- az ügyfél által előterjesztett kérelem alapján az irat másolatának az építésügyi hatóság számára elérhető elektronikus kapcsolattartási címre történő kézbesítésével,
- az ügyfél által előterjesztett kérelem alapján, az elektronikus formában rendelkezésre álló irat vagy az irat hiteles elektronikus másolata kézbesítésével.

Tájékoztatom, hogy ha több mint ötven ügyfél érintett az eljárásban, az építésügyi hatóság az Ákr.-ben és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően döntését hirdetmény útján közli.

Az ügyfélnek joga van ahhoz, hogy az eljárás során nyilatkozatot tegyen, vagy a nyilatkozattételt megtagadja.

Az építésügyi hatósági eljárásban az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges.

A hatóság, ha a tényállás tisztázása során szükséges, és az a Dáptv. alapján nem szerezhető be, felhívhatja az ügyfelet okirat vagy más irat bemutatására. Nem kérhető az ügyféltől szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás csatolása, és az ügyfél azonosításához szükséges adatok kivételével olyan adat, amely nyilvános, vagy amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

Azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja. Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege - ha törvény másként nem rendelkezik - természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint.

A hatásköröm az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-án, illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Kelt, Orosháza, *dátum időbélyegző szerint*

A főispán helyett eljáró
Dr. Rákóczi Attila
főigazgató
nevében és megbízásából

Süle Katalin
osztályvezető

Értesül ügyfélként:

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|
| 1. Tomonicska Lajos | 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. | Tulajdonos, |
| 2. Tomonicska Tamás | 5745 Dombiratos, Széchenyi utca 67. | Tulajdonos, |
| 3. Tomonicska Zoltán | 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. | Tulajdonos, |



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/ETDR-EPO/1051-5/2026
ÉTDR azonosító: 202600027654
ÉTDR iratazonosító: IR-000241815/2026

FELJEGYZÉS

Ejáró hatóság megnevezése: BVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 4.
(Mezőkovácsháza, Árpád u. 176., Tel.: 68/381-011)

Tárgy: Az **5744 Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 helyrajzi szám** alatti telken álló épület/ek állapotával, valamint szabályosságával kapcsolatos vizsgálat

A szemle előtt az Építésügyi Monitoring Rendszerből kinyert adatok alapján a következők voltak láthatóak:

- A **nyilvántartás** szerinti térképen a telek formája „L” alakú, mert a szomszédos (bejelentő) hátsókertjéből kb. 15,00 m-es szakasz is ide tartozik, a nyilvántartás szerint egy lakóház előkertes beépítéssel és annak közvetlen folytatásában kb. 26,60 m hosszúságú melléképület van feltüntetve.
- A **2017.06.27.** napján készült ortofotón ezek az épületek mellett a következőket láthatjuk még:
a melléképület folytatásában kb. 7,00 m hosszúságú és kb. 10,00 m szélességű szürke színű fedéssel látható egy építmény, amely a tulajdonos elmondása alapján állattartó épület (disznóól) volt. Az oldalkertben látható három főlíasátor, fák takarásában talán a füstölő építmény, valamint a hátsókertben is egy kb. 15,00 m hosszúságú főlilásátor. Az acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok **nem** látható.
- A **2023.08.14.** napján készült ortofotón ugyanezen épületek láthatóak, kivéve a melléképület folytatásában kb. 7,00 m hosszúságú és kb. 10,00 m szélességű állattartó épület helyett az első melléképület közvetlen folytatásában, mellépítve egy kb. 225 m² hasznos alapterületű, 6, 32 m gerincmagasságú, acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok szerkezet található.
- Az **ÉTDR** rendszerből való lekérdezés szerint erre az épületre **nem** nyújtottak be építési engedély iránti kérelmet.

Kevermes Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2015.(XII.18.) önkormányzati rendelete alapján a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ):

A szabályozási terv alapján az Lf1 jelű építési övezetbe tartozik az ingatlan:



A HÉSZ-ben a következők az előírások erre az övezetre:

33. Beépítési mód, építési hely

38. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyműködés helye: Építésügyi Osztály 4., címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176

- (2) A már legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala - a már túlnyomó részben beépített telektömbben - a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (4) Saroktelek esetében az előkerti határvonalat, amely egyben építési vonal is - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (5) Az előkerti építési vonal beépített utcaszakasz esetén a legalább 70%-ban az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (6) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5 m.
- (7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
- lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - ipari övezetek esetében: 10 m;
 - egyéb övezet esetében: 5 m.
- (8) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkerti építési vonala a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható – zártorú beépítés kivételével.
- (9) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum az övezetben szabályozott épületmagasság lehet. 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 3,0 méter lehet.
- (11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

35. Falusias lakóterület

40. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
- mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- szállás jellegű;
- igazgatási, iroda;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális, közösségi szórakoztató;
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, melynek során a közműves szennyvízelvezetés megvalósításáig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, illetve közműpótló műtárggyal is megoldható.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek esetében 3 méterrel túlléphető.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- kirakatszekrény;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben elő- és/vagy oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
 - kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak.

(9) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1. AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
A	B	C	D	E	F	G	H
2. Építési övezeti	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb	Legnagyobb megengedhető	Építményének legnagyobb	Minimális zöldfelületi	Legnagyobb megengedhető

jele		területe (m ²)	telekszélessége (m)	beépítettsége (%)	épületmagassága (m)	aránya (%)	terepszint alatti beépítettség (%)
3Lf1	O	1000	18	30	4,5	50	30
4Lf2	O	2000	18	25	4,5	55	25

O - oldalhatáron álló beépítés

(11) **Lf1 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el.**

(13) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(14) Az építési övezet építési telkein egy épületben maximum két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(15) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályaba lépését megelőzően épített főépület esetén; történhet.

(16) Az építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávbán.

(17) Az építési övezet építési telkein állattartó építmény a meglévő 400 m²-nél kisebb telkeken nem helyezhető el.

(18) Az építési övezet építési telkein állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó, de legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet.

(19) Az építési övezet építési telkein mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági épület építése esetén az építhető építmények legnagyobb magassága 6,0m lehet.

Előzetes értesítés követően a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk 2026. április 14. napján, a jegyzőkönyvben a következő megállapítások kerültek rögzítésre:

„A helyszíni szemlére a BE/ETDR-EPO/1051-1/2026 ügyiratszámú előzetes értesítést követően került sor. Az ingatlanra a bejutást a tulajdonos Tomonicska Lajos biztosította. A tárgyi ingatlanon egy oldalhatáron álló, előkertes beépítésű lakóház található, annak közvetlen folytatásában melléképület, melyek a térképmásolaton is szerepelnek. A melléképület közvetlen folytatásában, melléépítve egy kb. 19,10 m X 11,78 m (kb. 225 m²) hasznos alapterületű, 6, 32 m gerincmagasságú, acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok szerkezet található. A hátsó telek határról kb. 4, 60 m-re helyezkedik el. A szomszédos telkeknek szintén Tomonicska Lajos a tulajdonosa. Az oldalkertben található egy füstölő, közvetlen mellette kutya kennel, szomszédos telekhatár felé egy kicsi szín. Ezekről 9,33 m-re található az egyes számú fólia sátor, ezt követően még két fólia sátor áll, az ÉMO légi felvételeknek megfelelően. A hatóság tájékoztatta a jelenlévő tulajdonost, hogy a csarnok épület építése engedélyhez kötött tevékenység.”

A tényállás tisztázásához ismételt helyszíni ellenőrzésre került sor 2026. április 29. napján, a Földhivatali Főosztály két munkatársával közösen. A közös ellenőrzés célja a telekhatár pontos meghatározása, az épületek, építmények bemérése a beépítési százalék számításához, valamint a telek zöldfelület meghatározásához.

A BE/ETDR-EPO/1051-3/2026 ügyiratszámú jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy az oldalkertben található füstölő melletti, szomszédos telekhatár felé lévő kicsi szín jellegű építményt időközben elbontották.

A Földhivatali Főosztály az általa rögzített mérési eredményeit, mérési vázlatot 2026. május 12. napján megküldte az építés hatóság részére.

Megállapítások:

A HÉSZ 40 § (11) pontja alapján az „**Lf1 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el.**”

A tárgyi ingatlanon már teljesült ez a feltétel, mert lakóház és a közvetlenül mellé épített gazdasági épület által, ezért **nem maradhat fenn és bontást követően nem épülhet újjá** a csarnok jellegű mezőgazdasági géptároló épület.

Továbbá:

Az acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok épület alapterülete 245,29 m², amelyre nem kértek építési engedélyt és azt az elmúlt 10 éven belüli időintervallumban építették fel az Építésügyi Monitoring Rendszerből kinyert adatok alapján. (A mérési vázlat alapján a hátsó telekhatártól, telek sarok felőli részen a csarnok jellegű épület 2,85 m –re, a másik vége az épületnek a telekhatártól 2,33 m –re áll.)

A magyar építészetről szól 2023. évi C. törvény (továbbiakban: *Mép törvény*) 164 § (5) bekezdése alapján szabálytalanság észlelése esetén **a hivatalbóli intézkedésnek**, vagy az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől számított **tíz éven belül** van helye.

A mérési vázlat alapján a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a HÉSZ-ben megengedett 30 %-ot, valamint a megengedett minimális zöldfelületi arányt nem éri el.

Az ingatlan hátsókert felőli szomszédos 170/1 hrsz-ú ingatlan is a Tomonicska Lajos és fiai tulajdona, de mivel a tárgyi ingatlan telekhatára övezeti határ is, ezért nem vonható össze a két telek, ami megoldaná a beépítettséget és a hátsókert méretét is.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E § 6 pontja kimondja, hogy *„Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező **szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár** – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – **kötelezően kialakítandó telekhatárt** jelöl.”*

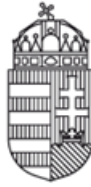
A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormány rendelet (továbbiakban: Téka) alapján nem helyezhető el az acélszerkezetes csarnok épület a hátsókertben

Az eddig beszerzett adatok és a közvetlen bizonyítékok, valamint a nyilatkozat alapján megállapítottam, hogy a acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok épület építésnek ideje 10 éven belül történt meg, engedély nélkül ezért hivatalbóli intézkedére okot adó körülmény áll fenn.

A helyszíni ellenőrzés során jogsértést tártam fel, ezért a hatósági ellenőrzést lezárom, ugyanakkor a csarnok épületre vonatkozóan kötelezési eljárás megindításáról intézkedem.

Kelt, Mezőkovácsháza, *dátum időbélyegző szerint*

Gera Józsefné
igazgatási ügyintéző



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/ETDR-EPO/1471-2/2026	Tárgy:	Kötelezés az 5744 Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 helyrajzi számú telken álló mezőgazdasági géptároló rendeltetésű, acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok épület elbontására
ÉTDR azonosító:	202400086691		
ÉTDR iratazonosító:			
Ügyintéző:	Gera Józsefné, Süle Katalin		
Telefon:	(68) 381-011	Melléklet:	

HATÁROZAT

I.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal előtt hivatalból indított építésügyi hatósági eljárásban **Tomonicska Lajos** 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. szám, **Tomonicska Tamás** 5745 Dombiratos, Széchenyi utca 67. szám és **Tomonicska Zoltán** 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. szám alatti lakost, mint építtetőt

k ö t e l e z e m

a Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 helyrajzi számú ingatlanon elvégzett építési tevékenységgel kialakult szabálytalan állapot megszüntetésére az alábbiak szerint:

1. A tárgyi ingatlanon 245,29 m² alapterületű, 6,32 m gerincmagasságú acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok jellegű épület (600.501-2/2026 munkaszámú mellékletében lévő mérési vázlaton jelölt „II.” épület) **szilárd aljzatig történő bontását el kell végeznie.**

Határidő: A bontási munkálatokat jelen döntés véglegessé válásától számított 180 napon belül köteles elvégezni.

Eljárásom során a kötelezettet terhelő eljárási költség nem keletkezett, ezért arról nem rendelkezem.

II.

Elrendelem a végleges határozattal előírt bontási kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba tényfeljegyzésként történő bejegyzését az alábbiak szerint:

- a Kevermes, 178 helyrajzi számú törzslapra a *mezőgazdasági géptároló rendeltetésű építmény bontására vonatkozó kötelezettség* tényét.

Erre tekintettel a határozatom egy véglegessé vált példányával megkeresem az ingatlan-nyilvántartási hatóságot (a továbbiakban: Földhivatal) a bontási kötelezettség ingatlan nyilvántartásba tényfeljegyzésként történő bejegyzése érdekében.

Felhívom a kötelezett figyelmét, hogy:

- a teljesítési határidő leteltét követően a kötelezettség teljesítését hatósági ellenőrzés keretében fogom vizsgálni;
- amennyiben az elrendelt kötelezettségüket határidőre nem vagy csak részben teljesíti, vagy azt nem az előírásoknak megfelelően teszi, úgy a kötelezettség teljesítésének ellenőrzését követően

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyintézés helye: Építésügyi Osztály 4., címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

végrehajtási eljárásban végzéssel elrendelem a végrehajtás foganatosítását, és elektronikus úton megkeresem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Békés Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát (a továbbiakban: Adóhatóság), mint végrehajtást foganatosító szervet.

E határozat a közléssel végleges. A döntés ellen a Szegedi Törvényszékhez (6726 Szeged, Fő fasor 16-20.) címzett keresetlevelet a **Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához (Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389, Hivatali kapu: JH04BCSEOH KRID: 413940919)** e határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani. A keresetlevelet jogsértésre történő hivatkozással kell előterjeszteni. A pert a Békés Vármegyei Kormányhivatal ellen kell megindítani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, azaz a döntés végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a keresetlevélben azonnali jogvédelem – ennek keretében a halasztó hatály elrendelése – kérhető. A közigazgatási per illetéke 30.000 Ft, melyre vonatkozóan a felperest illetékfeljegyzési jog illeti meg. A felperes a keresetlevélben tárgyalás tartását kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, állam, önkormányzat, költségvetési szerv e-Papír szolgáltatás vagy egyéb biztonságos elektronikus kézbesítési szolgáltatás útján köteles benyújtani a keresetlevelet a hatóság hivatali kapujára. A természetes személy fél, valamint az elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett fél keresetlevelét papír alapon, a www.birosag.hu oldalról letölthető nyomtatványon is, valamint e-Papír szolgáltatás útján is előterjesztheti.

A bíróság a keresetet elutasítja, ha az alaptalan, a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg, vagy olyan eljárási szabályszegés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. Ha a bíróság a jogsértést a keresetlevél alapján vagy hivatalból megállapítja, akkor a közigazgatási cselekményt megsemmisíti, hatályon kívül helyezi, illetve az általános hatályú rendelkezésnek az ügyben való alkalmazását kizárja, illetve szükség esetén a közigazgatási cselekmény megsemmisítése, hatályon kívül helyezése, illetve az általános hatályú rendelkezés ügyben való alkalmazásának kizárása mellett a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi.

INDOKOLÁS

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: építésügyi hatóság) 2026. május 19. napján hivatalból építésügyi hatósági eljárást indított az 5744 Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) szabálytalan építési tevékenységgel megvalósult építmény építése miatt Tomonicska Lajos, Tomonicska Tamás és Tomonicska Zoltán építetőkkel (a továbbiakban: Kötelezettek) szemben.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 99. § szerint: „A hatóság – a hatáskörének keretei között – ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését.”

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 175. § (1) bekezdés b) pontja és c) pont ca) alpontja értelmében az építésügyi hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket, ellenőrzi az építmények műszaki állapotát. Ennek keretében a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat, az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint hatósági intézkedést tesz.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 281.Kr.) 57. § (1) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság hivatalból megteszi a (2)-(9) bekezdés szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik.

Az 5744 Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 hrsz. alatti ingatlanon fennálló épületek, építmények szabályosságának vizsgálata céljából az építésügyi hatóság 2026. március 30. napján BE/EDTR-EPO/1051-1/2026 ügyiratszámom hatósági ellenőrzést indított.

A hatósági ellenőrzés előtt az Építésügyi Monitoring Rendszerből kinyert adatok alapján a következők voltak láthatóak:

- A nyilvántartás szerinti térképen a telek formája „L” alakú, a nyilvántartás szerint egy lakóház előkertes beépítéssel és annak közvetlen folytatásában kb. 26,60 m hosszúságú melléképület van feltüntetve.
- A 2015.05.19. napján készült ortofotón ezek az épületek mellett a következők láthatók még: a melléképület folytatásában kb. 7,00 m hosszúságú és kb. 10,00 m szélességű szürke színű fedéssel látható egy építmény. Az oldalkertben látható három fólíasátor, fák takarásában egy kisebb építmény, valamint a hátsókertben is egy kb. 15,00 m hosszúságú fólíasátor. A 2017.06.27. napján és a 2020. 08. 01. napján készült légi felvételeken az állapot változatlan.
- A 2022.06.07. napján készült ortofotón az előző pontban megjelölt épületek láthatóak. A két időállapot közötti eltérést az jelenti, hogy a melléképület folytatásában korábban meglévő kb. 7,00 m hosszúságú és kb. 10,00 m szélességű épület helyett az első melléképület közvetlen folytatásában, melléépítve egy kb. 260 m² alapterületű, világos (fehér) színű fedéssel látható egy építmény.

Az Építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerből (továbbiakban *ÉTDR*) való lekérdezés szerint a mezőgazdasági géptároló rendeltetésű, acélváz szerkezetű, lemez borítású csarnok épületre nem nyújtottak be építési engedély iránti kérelmet.

A hatóság 2026. április 14. napján helyszíni ellenőrzést tartott az ingatlanon, melynek megállapításait a BE/EDTR-EPO/1051-2/2026 ügyiratszámú jegyzőkönyvében rögzítette.

Az ellenőrzés során az építésügyi hatóság alábbiakat állapította meg:

- A tárgyi ingatlanon, egy oldalhatáron álló, előkertes beépítésű lakóház található, annak közvetlen folytatásában melléképület, melyek a térképmásolaton is szerepelnek. A melléképület közvetlen folytatásában, melléépítve egy kb. 19,10 m X 11,78 m (kb. 225 m²) hasznos alapterületű, 6, 32 m gerincmagasságú, acélváz szerkezetű, lemezborítású csarnok szerkezet található. A hátsó telek határról kb. 4, 60 m-re helyezkedik el. A hátsó telekhatár nem állapítható meg pontosan, azt kerítés nem jelölte, a Tomonicska Lajos elmondása alapján került meghatározásra és figyelembe véve.
- Az oldalkertben található egy füstölő, közvetlen mellette kutya kennel, szomszédos telekhatár felé egy kicsi szín. Ezekről 9,33 m-re található az egyes számú fólia sátor, ezt követően még két fólia sátor áll, az ÉMO légi felvételeknek megfelelően.
- A szomszédos 170/1 hrsz-ú teleknek (hátsókert felőli telek) szintén Tomonicska Lajos és fiai a tulajdonosa.
- Az ellenőrzésen jelen lévő Tomonicska Lajos nyilatkozata szerint a teleknek ez a területe eddig is beépített volt, disznóólak voltak ott korábban, amelyeket elbontottak és részben a helyére, fokozatosan építették a csarnok jellegű épületet kb. öt-hat éve.

A tényállás tisztázásához 2026. április 29. napján ismételt helyszíni ellenőrzésre került sor a Földhivatali Főosztály két munkatársával közösen. A közös ellenőrzés célja a telekhatár pontos meghatározása, az épületek, építmények bemérése a beépítési százalék számításához, valamint a telek zöldfelület meghatározásához.

A BE/ETDR-EPO/1051-3/2026 ügyiratszámú jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy az oldalkertben található füstölő melletti, szomszédos telekhatár felé lévő kicsi szín jellegű építményt időközben elbontották.

Az épületek illetve építmények méreteit illetve telken belüli elhelyezkedésüket a 600.501-2/2026 munkaszámú mérési vázlat tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály által rögzített mérési eredményeit tartalmazó mérési vázlatot 2026. május 21. napján, a hivatal irodájában tartott személyes egyeztetés során a Kötelezettek átvették.

A Mép törvény 164 § (5) bekezdése alapján szabálytalanság észlelése esetén hivatalból megteszi a 177. § (9) vagy (10) bekezdése szerinti intézkedést. Az intézkedésnek, vagy az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

Az Építési Monitoring Rendszerben (ÉMO) található, 2015. május 19. napján készült légifelvétel alapján megállapítottam, hogy a mérési vázlaton „I”, „II”, „III”, „IV”, „V”, „VI” jelű építmény 2015. év előtt, vagyis 10 évnél régebben épült.

A mérési vázlaton „II” jelű építmény az ÉMO-ban található, 2020. augusztus 01. napján készült légi felvételen még nem látható, a 2022. június 07. napján készült légi felvételen azonban már szerepel, így megállapítottam, hogy a mezőgazdasági géptároló 2020. augusztus 01. és 2022. június 07. között, vagyis 10 éven belül épült.

A szabálytalanságot az ellenőrzési eljárás során megállapítottam, mindezekre tekintettel a „II” jelű építmény tekintetében további hatósági eljárás megindításának volt helye.

Fentieket figyelembe véve a tíz éven belül, az Ingatlanon szabálytalanul megépített „II” jelű épület tekintetében 2026. május 19. napján hivatalból építési hatósági eljárást indítottam, melyről az ügyfeleket a BE/ETDR-EPO/1471-1/2026. számú hivatalos irat megküldésével értesítettem. Ügyfélnek az ingatlan tulajdonosait, Tomonicska Lajos 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. szám, Tomonicska Tamás 5745 Dombiratos, Széchenyi utca 67. szám és Tomonicska Zoltán 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. szám alatti lakost tekintetem.

Az *Méptv. 176. § (5) bekezdés a) és b) pontja* szerint szakszerűtlen a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően, vagy az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével végzik vagy végezték.

Kevermes Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a *Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 14/2015.(XII.18.) *önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: *HÉSZ*), valamint az ehhez tartozó Szabályozási Terv a tárgyi ingatlant Lf1 jelű, oldalhatáron álló beépítésű falusias lakóterület építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ 40 § (11) bekezdése alapján az Lf1 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, vagyis a tárgyi ingatlanon már teljesült ez a feltétel a lakóház és a közvetlenül mellé épített gazdasági épület által, ezért nem maradhat fenn és bontást követően nem épülhet újjá a csarnok jellegű mezőgazdasági géptároló épület, amely szerkezetében és rendeltetésében is különbözik a másik két épülettől.

Az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 30%. Az Ingatlan területe 2429 m², beépített területe – a földmérő-mérési vázlat alapján – 882,70 m², így a telek beépítettsége 36,34 %, vagyis az övezeti előírásoknak nem felel meg.

Fentiekre tekintettel a „II” jelű építményt szakszerűtlenül – a helyi építési szabályzatban előírtak, valamint az országos építési követelmények megsértésével – valósították meg.

A *Méptv. 177. § (10) bekezdése* értelmében a 176. § (5) bekezdés szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építési hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezőként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

Az *281.Kr. 57. § (1) bekezdés* szerint az építési hatóság hivatalból megteszi a (2)–(9) bekezdés szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik.

Az *281.Kr. 57. § (3) bekezdés* értelmében, ha az építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték vagy végzik, az építési hatóság a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül kötelezi az építettest, vagy ha az építettest személye nem ismert, a tulajdonost a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére vagy – ha az átalakítással sem tehető szabályossá – annak bontására.

A helyszíni ellenőrzésen felvett BE/EDTR-EPO/1051-2/2026 ügyiratszámú jegyzőkönyvbe tett, a helyszínen jelen lévő Tomonicska Lajos kötelezett nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy az építési munkát a Kötelezettek végezték.

A Tomonicska Lajosnak a helyszíni ellenőrzésen tett nyilatkozata alapján, valamint az „építtető” fogalmára és felelősségi körére (Méptv. 66. § (1) bekezdése és a Méptv. 66. § (2) bekezdése) figyelemmel megállapítottam, hogy a Kötelezettek felelnek építtetőként az Ingatlanon folytatott építési tevékenység szakszerűtlen végzéséért.

A Méptv. 179. § (1) bekezdés szerint az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végezteti, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni.

Tekintettel arra, hogy a szakszerűtlenül megépített, mérési vázlaton „II” jelű építmény átalakítással sem tehető szabályossá, a Méptv. 177. § (10) bekezdése valamint az 281.Kr. 57. § (3) bekezdése alapján elrendeltem az építmény szilárd aljzatig történő elbontását.

A 281.Kr. 57.§ (7) bekezdése szerint a (3) és (6) bekezdés szerinti bontási, átalakítási kötelezettség teljesítésének határideje a döntés véglegessé válásától számított legfeljebb száznyolcvan nap lehet, amelyet az építésügyi hatóság a kötelezett határidő lejárta előtt benyújtott kérelmére indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbít.

Mindezekre tekintettel a munkálatok elvégzésére 180 napos határidőt állapítottam meg.

Az Ákr. 132. §-a értelmében, ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tesz eleget, az végrehajtható. Az Ákr. 133. § (1) bekezdése szerint a végrehajtást a döntést hozó hatóság rendeli el, és az Ákr. 134. § (1) bekezdése alapján a végrehajtást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal fogatosítja.

Az előírt kötelezettség elvégzésére nyitva álló határidő elmulasztása esetén az előzőekben hivatkozott jogszabályhelyek alapján fogom elrendelni a végrehajtást, és döntésemet az állami adóhatósággal, mint végrehajtást fogatosító szervvel közlöm.

Az elrendelt kötelezettség Földhivatalnál történő bejegyzésére vonatkozó intézkedésemet a Méptv. 180. § (1) bekezdése alapján tettem meg.

A bejegyzésre vonatkozó megkeresésem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdés 16. pontján alapul.

Megkeresésem az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: LXXXV. Tv.) 32/E. § (1) bekezdés b) pontján alapul, valamint az LXXXV. Tv. 32/B. § (1) bekezdés b) pontja alapján személyes díjmentes.

A döntést az Ákr. 80. § (1), 81. § (1) és 81. § (4) bekezdése figyelembevételével hoztam meg.

A határozat véglegessé válása az Ákr. 82. § (1) bekezdésén alapul.

A határozat ellen a jogorvoslat lehetőségéről, benyújtásának helyéről és határidejéről, valamint a bírósági eljárásról való tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, 113. § (1) bekezdés a) pontján, 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdésén, 13. § (1) bekezdés a) pontján, 39. § (1) bekezdésén, 50. § (1) bekezdésén, 77. § (1) és (2) bekezdésén, 88. § és 89. §-án, 90. § (1) bekezdés b) pontján, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-án, illetve 4. melléklet 7. pontján alapul. A keresetlevél elektronikus benyújtására vonatkozó tájékoztatást a Kp. 28. § (1) és 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 605. § és 608. §, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 9. § és 19. § alapján nyújtottam.

A határozat elleni közigazgatási per illetékének a mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdésén, az illetékfeljegyzési jog az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatásköröm az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-án, illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Orosháza, dátum időbélyeg szerint

A főispán helyett eljáró
Dr. Rákóczi Attila
főigazgató
nevében és megbízásából:

Süle Katalin
osztályvezető

Értesül - ügyfélkapu útján:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Tomonicska Lajos 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. | Tulajdonos, kötelezett |
| 2. Tomonicska Tamás 5745 Dombiratos, Széchenyi utca 67. | Tulajdonos, kötelezett |
| 3. Tomonicska Zoltán 5744 Kevermes, Március 15. utca 32. | Tulajdonos, kötelezett |

A döntés véglegessé válását követően értesül (ÉTDR-en keresztül):

- | | |
|--|----------------|
| 1. Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. | Mezőkovácsháza |
|--|----------------|



2. melléklet

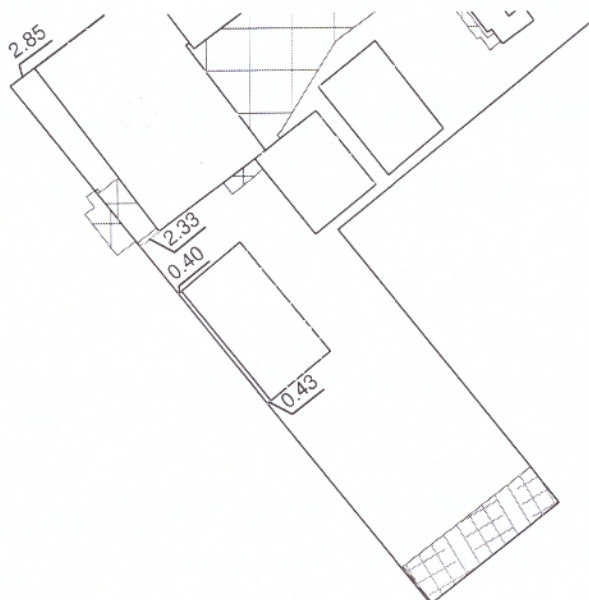
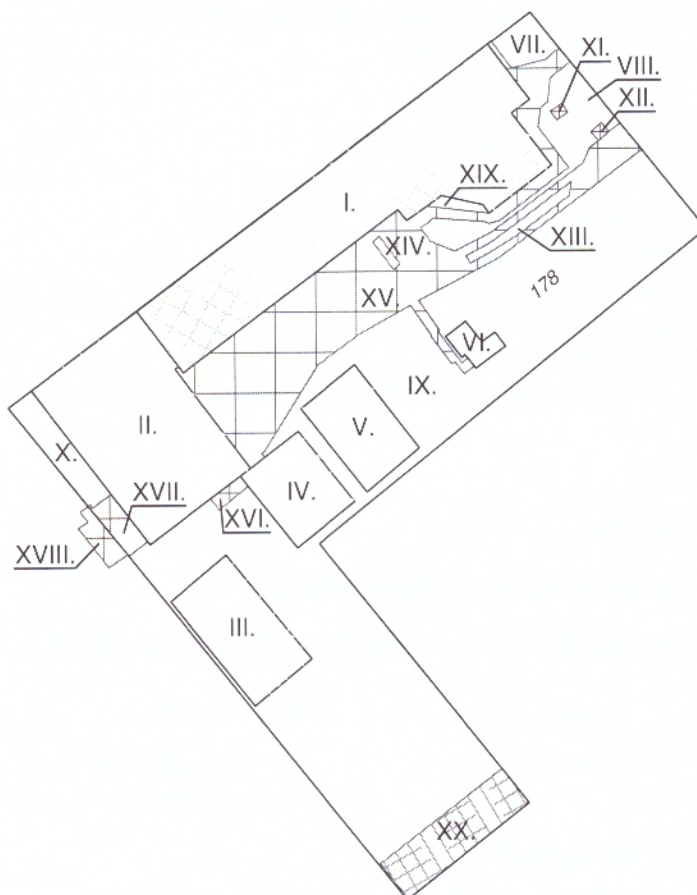
Geodéziai felmérések

Munka száma: 600.501-2/2026.

Mérési vázlat

a 178 helyrajzi számú földrészleten észlelt változásokról

M = 1 : 700



- I. jelölt terület: 391,01 m² (meglévő épületek)
- II. jelölt terület: 245,29 m² (épület)
- III. jelölt terület: 96,36 m² (fólia tároló)
- IV. jelölt terület: 65,72 m² (fólia tároló)
- V. jelölt terület: 71,33 m² (fólia tároló)
- VI. jelölt terület: 12,99 m² (kennel és épület)
- VII. jelölt terület: 20,51 m² (díszkert)
- VIII. jelölt terület: 63,57 m² (díszkert)
- IX. jelölt terület: 918,59 m² (díszkert és gépek által elfoglalt terület)
- X. jelölt terület: 35,51 m² (szabad terület)
- XI. jelölt terület: 1,42 m² (akna)
- XII. jelölt terület: 1,72 m² (akna)
- XIII. jelölt terület: 11,63 m² (zöldfelület)
- XIV. jelölt terület: 2,90 m² (zöldfelület)
- XV. jelölt terület: 342,85 m² (beton felület)
- XVI. jelölt terület: 4,95 m² (beton felület)
- XVII. jelölt terület: 14,47 m² (betonfelület)
- XVIII. jelölt terület: 11,96 m² (beton felület)
- XIX. jelölt terület: 5,18 m² (díszkert)
- XX. jelölt terület: 66,62 m² (a szomszédos földrészlet tulajdonosa által használt terület)

Méretek levételére nem alkalmas.

Békéscsaba, időbélyegző szerint.

készítette és számította:

Gábor Sándor

Farkas Sándor földmérő
5668 Nagybánhegyes Arany J. u. 7.

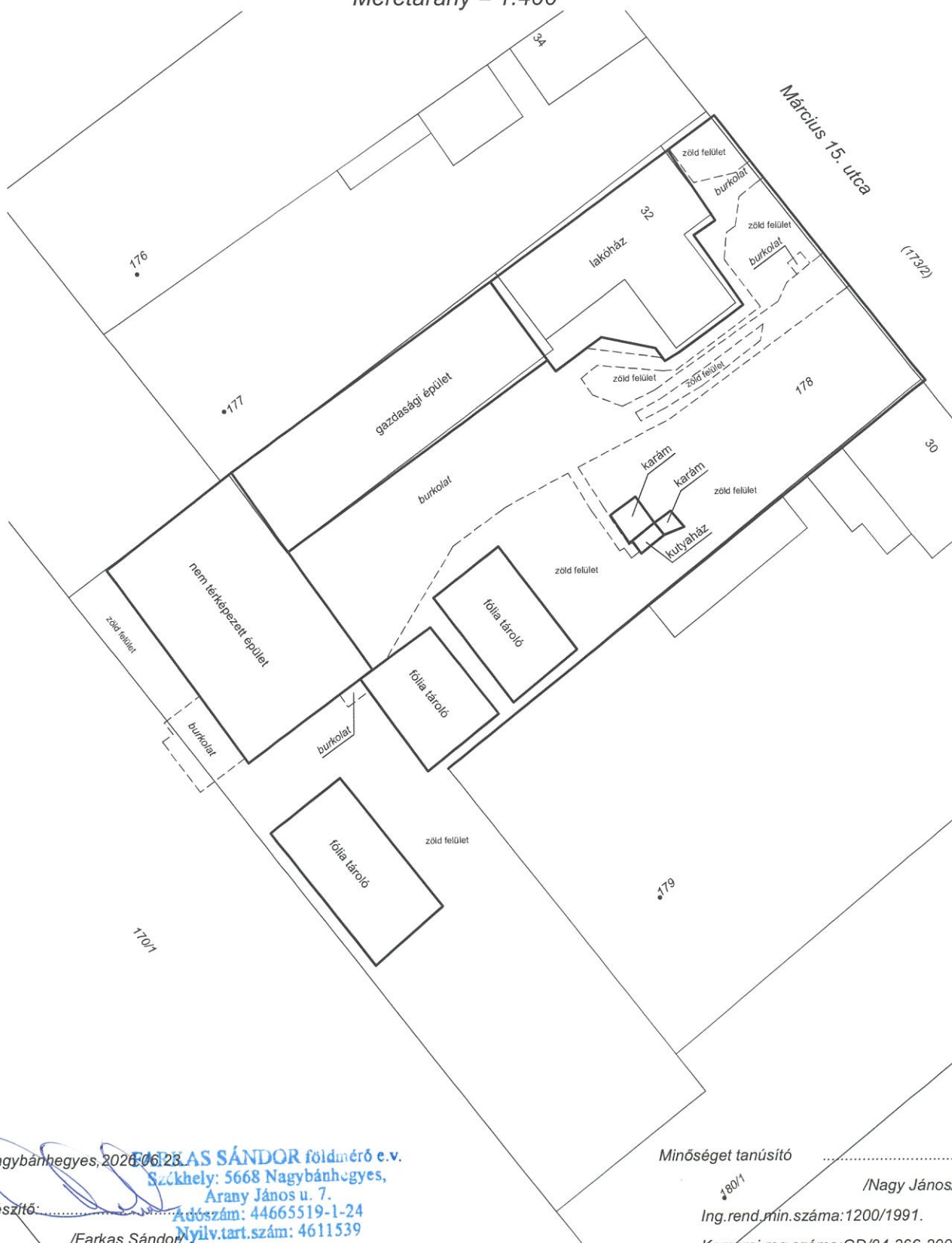
Msz.: 23-8/ 2026.

Kevermes város/község
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 24-86 /2026.

BEMÉRÉSI VÁZLAT

A 178 helyrajzi számú földrésztelen lévő épületekről és burkolt területről

Méretarány = 1:400



Nagybánhegyes, 2026.06.28.
FARKAS SÁNDOR földmérő e.v.
Székhely: 5668 Nagybánhegyes,
Arany János u. 7.
Készítő: Adószám: 44665519-1-24
Nyilv.tart.szám: 4611539
/Farkas Sándor

földmérő ig.szám: 7514/2018

Minőséget tanúsító

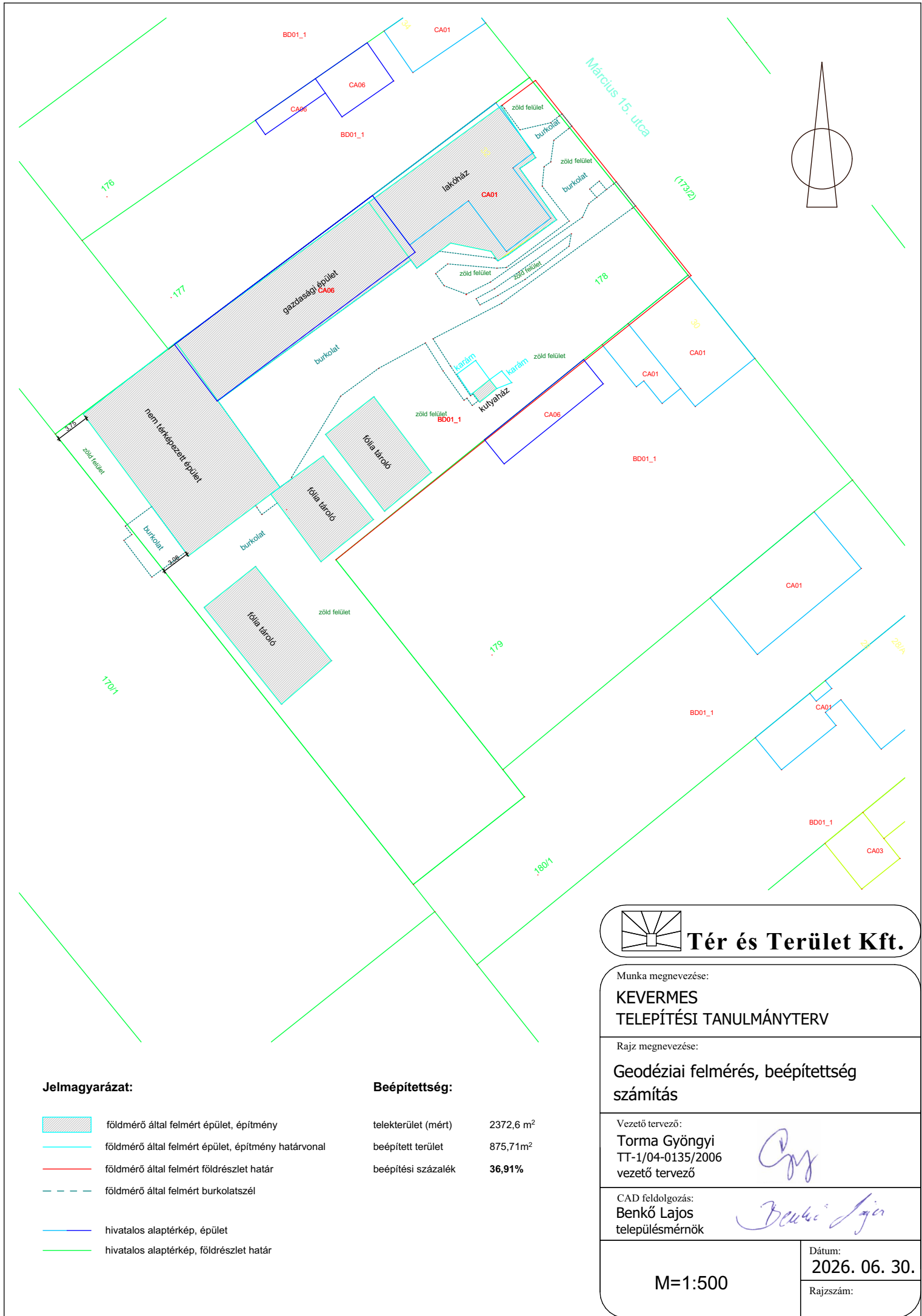
80/1

/Nagy János/

Ing.rend.min.szám: 1200/1991.

Kamrai reg.szám: GD/04-366-2004

földmérő ig.szám: 10868

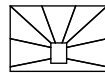


Jelmagyarázat:

- földmérő által felmért épület, építmény
- földmérő által felmért épület, építmény határvonal
- földmérő által felmért földrésztlet határ
- földmérő által felmért burkolatszél
- hivatalos alaptérkép, épület
- hivatalos alaptérkép, földrésztlet határ

Beépítettség:

telekterület (mért)	2372,6 m ²
beépített terület	875,71m ²
beépítési százalék	36,91%



Tér és Terület Kft.

Munka megnevezése:

KEVERMES
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Rajz megnevezése:

Geodéziai felmérés, beépítettség
számítás

Vezető tervező:

Torma Gyöngyi
TT-1/04-0135/2006
vezető tervező

CAD feldolgozás:

Benkő Lajos
településmérnök

Dátum:

2026. 06. 30.

Rajzszám:

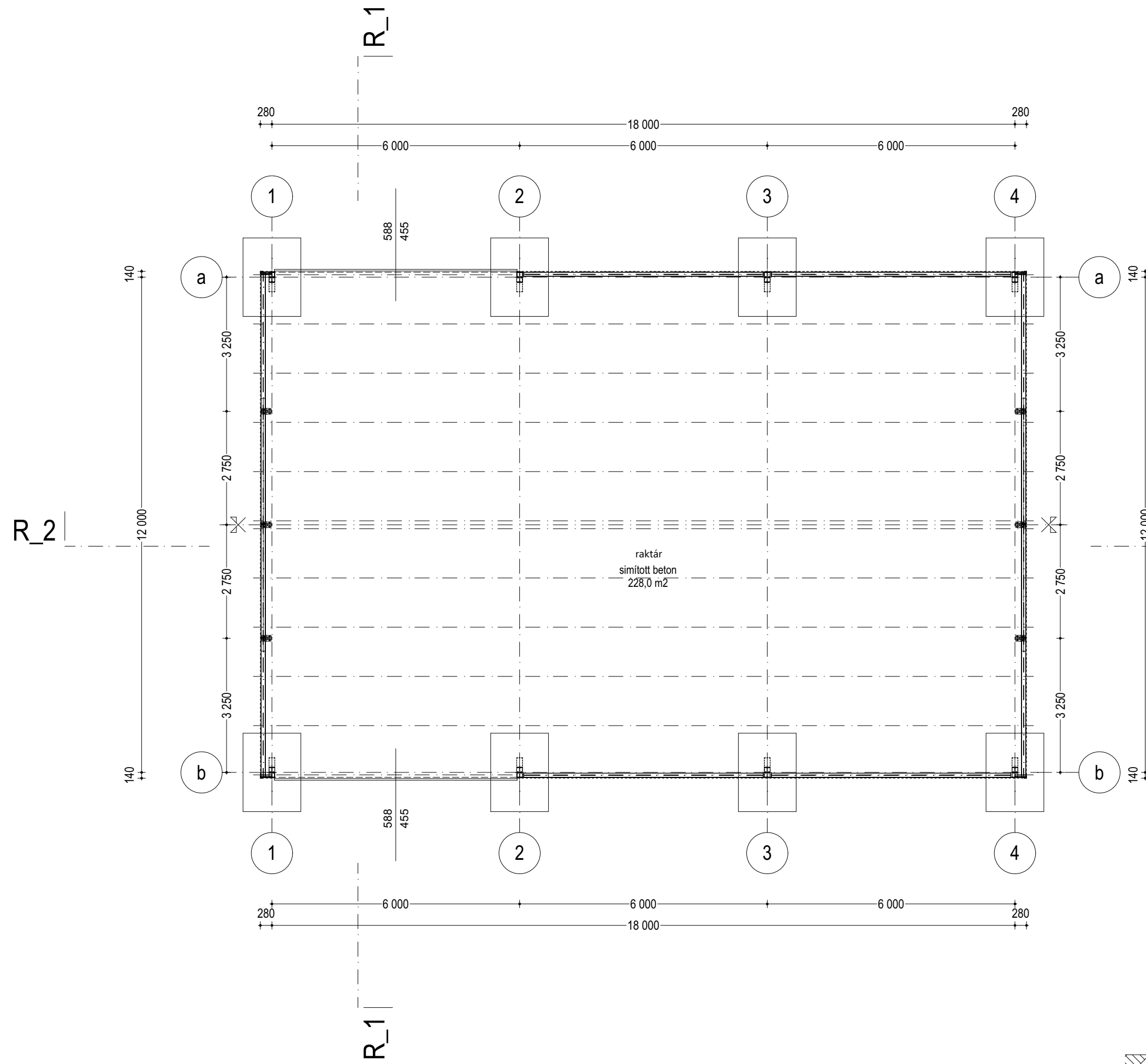
M=1:500



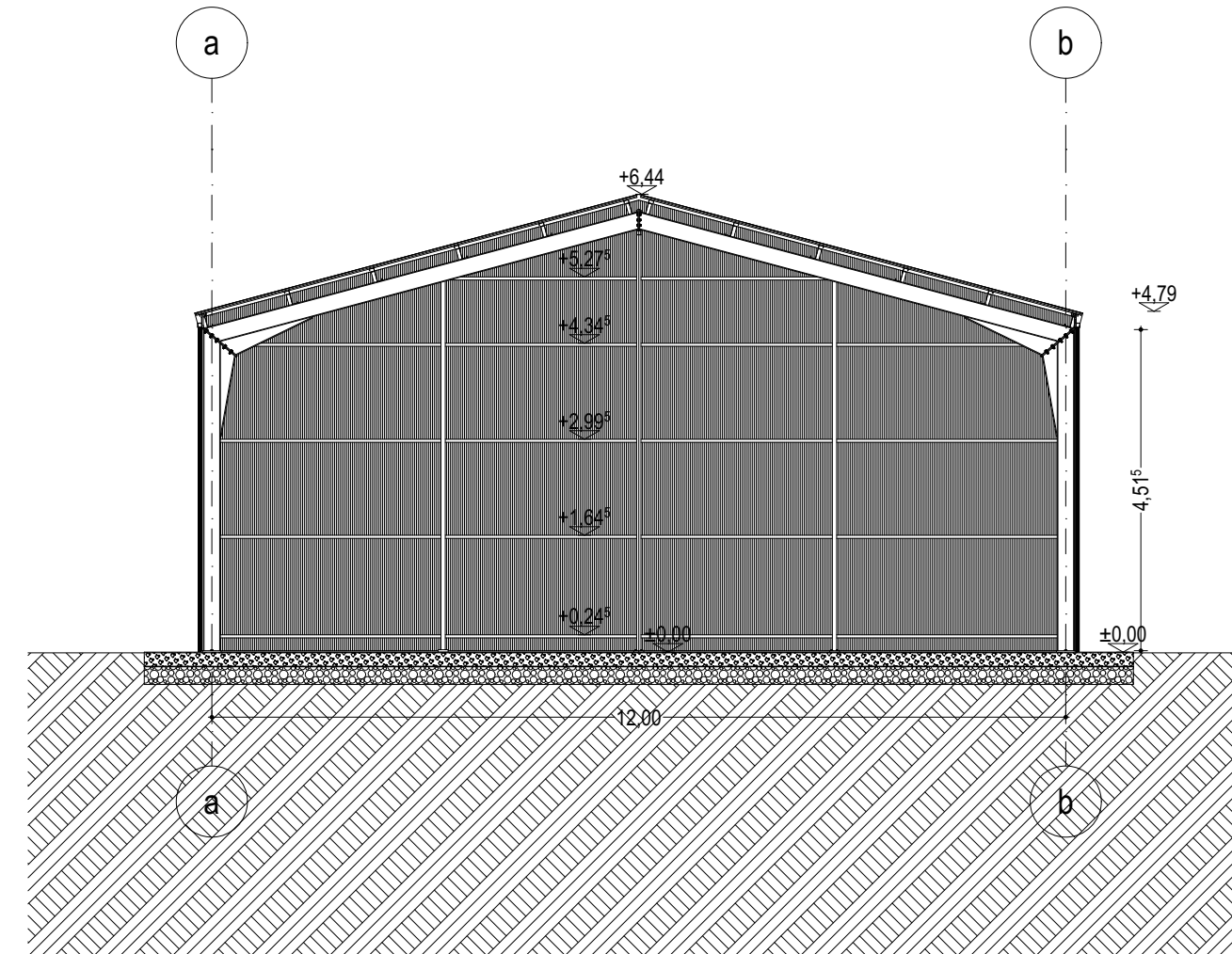
3. melléklet

Acélvázaz csarnok terve

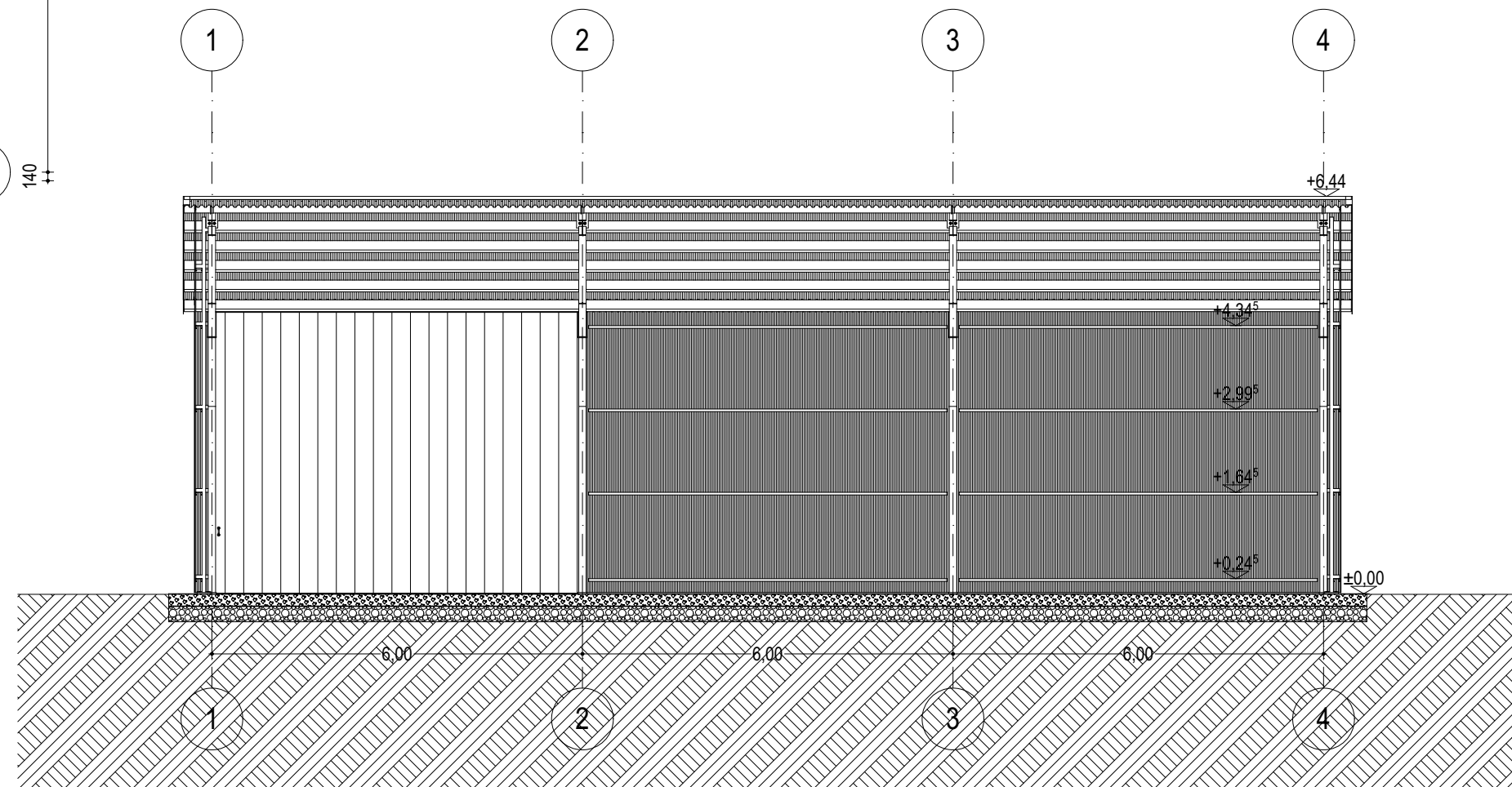
ALAPRAJZ M=1:100



R_1 METSZET M=1:100



R_2 METSZET M=1:100



Terv megnevezése: Raktár épület fennmaradási tervdokumentáció	
Építkezés helye: Kevermes Március 15. u. 38. hrsz: 175	
Rajz: Földszinti alaprajz és metszetek M=1:100	Rajz jelle: É-1
Építész tervező: Angyal László okl. szerk.ép. mérnök T 04-0178 É3-04-193	
Dátum: 2026. június	