

Lakossági tájékoztató

az építési engedélyezési eljárás szabályairól

1. Milyen esetben illetve mikor kell építési engedélyt kérni?

- Az építési tevékenységet (építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka) [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendeletben](#) (1. melléklet) meghatározott kivételekkel csak jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában lehet végezni.
- Az építési engedélyt az egy telekre (egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület) egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni.
- Az egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységek esetén az építési engedélyt az összes ütemre egyszerre – az egyes ütemeket megjelölve –, vagy a teljes építési beruházás bemutatása mellett ütemenként is meg lehet kérni.
- A kérelmet az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) által biztosított elektronikus vagy papírformátumú formanyomtatványon lehet benyújtani.

2. Mit kell és mit lehet az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni?

Az építési engedély iránti **kérelem tartalmazza:**

- az ügyfélnek és képviselőjének a nevét, lakcímét vagy székhelyét,
- az ügyfélnek a hatóság döntésére való kifejezett kérelmét, továbbá
- meg lehet adni az elektronikus levélcímet, a telefax számot vagy a telefonos elérhetőséget,
- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
- a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját,
- a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,
- a kérelem tárgyával összefüggésben
 - az építésügyi hatóság szolgáltatása körében kiadott, 6 hónapnál nem régebbi szakmai nyilatkozatnak az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
 - a korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
 - a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
- az építető vagy meghatalmazottjának a rendelkezését arról, hogy a jogerős engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció papír alapú hitelesített másolatát kéri-e, ha igen, hány példányban,

- meghatalmazott esetén az építető meghatalmazását és
- az építető aláírását.

A kérelemhez a **tartalmától függően mellékelni kell:**

- jogszabályban előírt esetekben
 - a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy
 - [a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.\(XII.7.\) Korm.rendeletben](#) előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,
- a 300 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszteri felmentést,
- az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.
- adathordozón (CD, DVD stb) vagy az ÉTDR-be történő feltöltéssel
 - az építészeti-műszaki tervező által elkészített [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. mellékletében meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
 - ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 5. mellékletében meghatározott tartalmú, a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges dokumentációt.

Nem kötelező, de **a kérelemhez mellékelhető** az építető birtokában lévő

- [a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. \(XII. 25.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott esetekben a jogerős környezetvédelmi vagy jogerős egységes környezethasználati engedélyt – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozatot, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,
- [az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény](#) szerinti erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélyét – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –,
- [a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény](#) alapján a termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozatot – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –,
- [a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. évi törvényben](#) meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélyét,

- az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételevel került beszerzésre,
- az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki dokumentáció ismeretében tett és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát,
- az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

Ha a kérelemhez az előzőekben ismertetett, a kérelemhez mellékelhető hatósági döntéseket nem csatolták, azokat az építésügyi hatóság belföldi jogsegély keretében szerzi be a hatóságoktól.

3. Mikor kell szakhatóságot bevonni?

- Szakhatóságot kell bevonni az építési engedélyezési eljárásba, ha azt [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 6. melléklete előírja.
- Az építető előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet az építési engedély kérelme benyújtása előtt az érintett szakhatóságtól. Ezt kérheti elektronikusan az ÉTDR-ben a saját tárhelye használatával, vagy hagyományos módon papír alapon közvetlenül a szakhatóságtól. A beszerzett előzetes szakhatósági állásfoglalást minden esetben elektronikus formában szükséges mellékelni az építési engedély iránti kérelem benyújtásakor, annak érdekében, hogy azt az építésügyi hatóság az eljárása során figyelembe vehesse.
- Ha előzetes szakhatósági állásfoglalást az építető nem nyújt be, a szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság elektronikus úton keresi meg a szakhatóságot:
 - hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt napon belül,
 - hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb három napon belül.

4. Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás illetékét, [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény](#) Melléklete XV. fejezetének szabályai szerint kell megfizetni.

Az építési (továbbépítési) engedélyezési eljárás alapilletéke 5 000 forint, melyen felül az illeték

a) új - más önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó - egylakásos lakóépület építése esetén 20 000 forint,

b) új - más önálló rendeltetési egységet is tartalmazó - épület építése esetén lakásonként 10 000 forint, egyéb önálló rendeltetési egység esetén

ba) önálló rendeltetési egységenként 250 m² hasznos alapterületig 20 000 forint,

- bb) a 250 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű önálló rendeltetési egységenként 100 000 forint,
- c) műtárgy építése esetén, ha mérete jellemzően alapterületben kifejezhető, akkor minden megkezdett 100 m²-ként 10 000 forint, ha jellemzően hosszban kifejezhető, akkor folyóméterenként 1000 forint,
- d) meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén az építési tevékenységgel érintett
 - da) hasznos alapterület minden megkezdett 100 m²-ként 10 000 forint, vagy
 - db) az érintett terület minden megkezdett 200 m²-ként 10 000 forint,
- e) egyéb építési tevékenység esetén 50 m²-ként 10 000 forint,
- f) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény IV. fejezete szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemhez vagy veszélyes létesítményhez tartozó építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén, ha mérete jellemzően alapterületben kifejezhető, akkor minden megkezdett 100 m²-ként 50 000 forint, ha jellemzően hosszban kifejezhető, akkor folyóméterenként 30 000 forint, de legfeljebb 3 000 000 forint,
- g) ha az építményben felvonó, mozgólépcső és mozgójárda is létesül, az építési engedélyezés az a)-f) pontokban foglaltakon felül 15 000 forint,

5. Mennyi az ügyintézési határidő?

Az építésügyi hatóság az építési engedélyezési eljárásban az érdemi döntést

- ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonni, vagy a kérelem elbírálásához szükséges 6 hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll, az eljárás megindulásától számított 15 napon belül hozza meg,
- ha a kérelem hiányos vagy szakhatóságot kell bevonni az eljárásba, az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg.

6. Az engedélyezés egyéb szabályai

- Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben benyújtható kérelmek:
 - az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,
 - a bontás engedélyezésére,
 - a fennmaradás engedélyezésre, valamint
 - a műemlékileg védett építmény esetén, az örökségvédelmi engedélyre irányuló kérelem.
- Az építésügyi hatóság a fenti kérelmek elbírálását összevonja, döntéseit egybefoglalja.
- A kérelemre induló eljárás a kérelemnek az ÉTDR-be való érkeztetését követő első munkanapon indul. Ettől számított három napon belül az építésügyi hatóság az ÉTDR-ben kiállított dokumentummal az ügyfél kapcsolattartás módjára megjelölt

rendelkezésének megfelelően értesíti az eljárás megindulásáról az építtetőt és a már ismert ügyfelet.

- Az építésügyi hatóság öt napon belül hiánypótlásra hívja fel az építtetőt, ha a kérelme hiányos. Ha a pótoltt mellékletek tartalma nem megfelelő, és továbbra is hiányos, akkor a hiánypótlást követően legkésőbb három napon belül az építtetőt ismételt hiánypótlásra hívja fel a hatóság. A hiánypótlásra legfeljebb húsz napos teljesítési határidő adható.
- Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, arról feljegyzést vagy jegyzőkönyvet és a helyszínről dátummal ellátott fényképfelvételt készíteni. Az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen
 - az illeszkedés követelményeit,
 - hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e,
 - hogy az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható-e, a tevékenységet megkezdték-e és a terveknek megfelelően folytatják-e.
- Építésügyi hatóság ha megállapítja, hogy a tervezett építési tevékenységet engedély nélkül megkezdték, haladéktalanul, de legkésőbb a szemlét követő 3 napon belül építésrendészeti eljárást kezdeményez és 8 napon belül az építési engedély iránti kérelmet elutasítja.
- Az építésügyi hatóság azt a személyt, aki tervezői jogosultság nélkül, vállalkozás nyilvántartási jelölés nélkül végzett építési engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, 100 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.

7. *Ki értesül a döntésről, a döntés jogerőre emelkedéséről?*

Az építési engedély iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető.

A döntést közölni kell

- ügyféli minőségben
 - az építtetővel vagy meghatalmazottjával,
 - az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
 - azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
 - szakhatóságok által megállapított ügyféli körrel,
- azzal a hatósággal, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott,
- tájékoztatásul
 - azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik,
 - az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével.

A jogerős döntést közölni kell

- az építetővel vagy meghatalmazottjával,
- az építésfelügyeleti hatósággal az ÉTDR-en keresztül,
- az illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi felügyelőséggel, valamint a területi vízügyi hatósággal, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,
- a fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségével, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
- mindazokkal, akiknek értesítését jogszabály előírja.

Építésügyi hatóság az ÉTDR mindenki által látható felületén haladéktalanul tájékoztatást ad a jogerős engedély tárgyáról és típusáról.

8. Az építési engedély figyelmeztető, tájékoztató része

Az engedély tárgyatól függően tartalmaz:

- figyelmeztetést arra, hogy
 - az építető építési tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet,
 - az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el,
 - a létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételt követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható,
 - műemléken az egyes, építési engedély nélkül végezhető tevékenységekhez a kulturális örökségvédelmi hatóság külön jogszabályban meghatározott engedélye is szükséges,
- tájékoztatást arról, hogy
 - az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetői fedezetkezelés hatálya alá tartozik-e,
 - az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,
 - az engedély hatálya milyen módon, milyen feltételekkel hosszabbítható,
 - a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be.

9. Az építési engedély hatálya, hatályának meghosszabbítása

- Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **3 évig hatályos, kivéve, ha**
 - a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy

- az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított 5 éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.
- Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát 3 évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatja.
- Az építésügyi hatóság az engedély hatályát az engedély hatályán belül benyújtott kérelemre az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt, valamint a megkezdett építési tevékenység esetén egyszer egy évvel hosszabbíthatja meg.
- Az építési engedély hatálya meghosszabbítható
 - **az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt:**
 - a) ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg,
 - b) ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.
 - **megkezdett építési tevékenység esetén meghosszabbítja,** ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, és
 - a) az engedélyezett építési tevékenység legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van,
 - b) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és
 - c) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült.
- Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelemhez mellékelni kell az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.
- Az engedély hatályának meghosszabbítása esetében az ügyintézési határidő 10 nap.
- Ha az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezik vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg és az építmény használatbavételi engedély megadására, vagy használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó – engedélyhez kötött – építési tevékenységre ismételten építési engedélyt kell kérni. Ebben az esetben az engedélykérelmet a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján bírálja el az építésügyi hatóság.

Az építési engedélyezési eljáráshoz szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezés tárgyától függően

1. Műszaki leírások

1.1. Építészeti műszaki leírás

Ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat:

- 1.1.1. a teljes építmény eredeti rendeltetésének, valamint az átalakított, bővített építmény új rendeltetésének leírását,
- 1.1.2. a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt azon paramétereket (telek beépített területe, beépített területek aránya a zöldfelülethez, épületmagasság, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete) melyek nem szerepelnek az egyes tervlapokon,
- 1.1.3. a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi megoldásokat, az energetikai követelmények kielégítésének módját,
- 1.1.4. a közlekedési útvonalak akadálymentesítését,
- 1.1.5. jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározását,
- 1.1.6. az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírását,
- 1.1.7. építmény bontása esetén az építmény által tartalmazott azbeszt bontásának és kezelésének módját, a bontási technológia leírását,
- 1.1.8. a tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettséget, a közművesítés megoldását,
- 1.1.9. a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket,
- 1.1.10. az érintett közműszolgáltatókkal történt egyeztetésre vonatkozó információkat.

1.2. Gépészeti műszaki leírás

- 1.2.1. Tartalmazza a közmű; vízellátási, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési; fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását, illetve összefoglalását, a szakági igényekkel együtt.
- 1.2.2. Bemutatja az építmény általános gépészeti kialakítását, kitérve a jogszabályi előírások megfelelésére.

1.3. Tartószerkezeti műszaki leírás

- 1.3.1. Az engedélyezési döntés megalapozásához szükséges kidolgozottsággal tartalmazza az építmény megvalósításához szükséges, a tartószerkezetek kialakítására és megépítésére hatással bíró kiinduló adatok ismertetését, így különösen a tervezési programból és a technológiai igényekből adódó terhek, hatások és követelmények ismertetését, figyelembe vett értékeit, megjelöli az alkalmazott szabványokat.
- 1.3.2. Az elvégzett erőtani számítások alapján ismerteti az építmény tartószerkezetének rendszerét, az alkalmazott fesztávokat, a fő teherhordó elemek kialakítását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény követelményeit, szükség esetén kitérve a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokra.
- 1.3.3. Meglévő épület esetén tartalmazza az előírt tartószerkezeti és anyagvizsgálati szakvéleményeket, az építmény környezetében szükségessé váló intézkedések leírását.
- 1.3.4. Tartószerkezeti műszaki leírás szükséges:
 - 1.3.4.1. új építmény esetén,

- 1.3.4.2. meglévő építmény esetén az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 80 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton),
- 1.3.4.3. meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetéről, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségéről, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító tartószerkezeti megoldásokról.

1.4. Épületvillamossági műszaki leírás

Bemutatja az építmény villamos energiával történő ellátását, erős- és gyengeáramú rendszereit, kitér a villámvédelemre, érintés(hiba) védelemre és egyéb megvalósítandó villamos rendszerekre.

1.5. Technológiai leírás

Az engedélyezéshez szükséges mértékben bemutatja az építménybe telepítendő technológiákat.

1.6. Belsőépítészeti leírás szükség szerint

Tartalmazza az építmény belső tereinek berendezésére, anyag- és színvilágára vonatkozó leíró részeket.

1.7. Rétegrendi kimutatás

Meghatározza az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

1.8. Helyiségkimutatás

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

1.9. Alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése

Tartalmazza az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 4. melléklete szerinti, az új épületek alternatív rendszereinek vizsgálatát bemutató megvalósíthatósági elemzést.

2. Tervlapok

2.1. A tervező által készített helyszínrajz, hiteles térképszelvény alapján, amely tartalmazza:

- 2.1.1. az égtájjelölést,
- 2.1.2. a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- 2.1.3. a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, valamint a tervezett építményt, méretarányos ábrázolással (építmények körvonalrajzát, tetőidomok ábrázolásával, rendeltetések megjelölésével), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és épületmagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- 2.1.4. a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- 2.1.5. a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, épületmagasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete),
- 2.1.6. az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- 2.1.7. a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,

- 2.1.8. a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal.
- 2.2. Eltérő szintek alaprajzai
- 2.2.1. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:
- 2.2.1.1. az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
 - 2.2.1.2. a beépített berendezési tárgyakat,
 - 2.2.1.3. a nyílásokat,
 - 2.2.1.4. az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
 - 2.2.1.5. a szerkezeti dilatációk helyét,
 - 2.2.1.6. a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
 - 2.2.1.7. az égéstermék-elvezetőket.
- 2.2.2. Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.
- 2.2.3. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.
- 2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amelyeken
- 2.3.1. ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:
- 2.3.1.1. az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
 - 2.3.1.2. zárt sorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
 - 2.3.1.3. az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát,
- 2.3.2. meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.
- 2.4. Terepmetszet
- 2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, amelyek tartalmazzák:
- 2.5.1. az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, rácsokat, korlátokat, reklám- és hirdetőberendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légcsatornákat, égéstermék-elvezetőt, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
 - 2.5.2. a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény stb. szintmagasságát,
 - 2.5.3. az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,
 - 2.5.4. zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén – a környezetbe illesztés bemutatására – a szomszédos épületek nézeteit.
- 2.6. Tereprendezési terv szükség szerint
- 2.7. A végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával.
- 2.8. Tartószerkezeti terv szükség szerint
- Ha szükséges, a tartószerkezet alábbi elemeiről tartalmaz rajzi munkarészeket:
- 2.8.1. alapozás, zárt sorú beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása,
 - 2.8.2. teherhordó falak és pillérek,
 - 2.8.3. monolit és előre gyártott födémek és azok elemei,
 - 2.8.4. szintek áthidalására szolgáló szerkezetek.

3. Környezeti állapotadat

- 3.1. fotó, fotómontázs,
- 3.2. utcakép (axonometria, perspektíva, egyéb),
- 3.3. látványterv,
- 3.4. kilátási-rálátási terv,
- 3.5. színterv,
- 3.6. tömegvázlat,
- 3.7. álcázási terv,
- 3.8. egyéb dokumentum.

4. Számítás

- 4.1. Számított építményérték
- 4.2. Épületmagasság-számítás
- 4.3. Telek beépítettségének számítása
- 4.4. Tartószerkezeti számítás szükség szerint
- 4.5. Épületenergetikai számítás

5. Igazolások

- 5.1.1. Aláírólap a tervezők megnevezésével, jogosultságuk megjelölésével, elérhetőségükkel és aláírásukkal, amely benyújtható elektronikusan aláírt PDF formátumban, papír alapú formátumban, illetve amennyiben információtechnológiai feltételei fennállnak, úgy az aláíró saját nevében kitöltött és saját személyi azonosításával benyújtott elektronikus űrlap útján.
- 5.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.
- 5.3. Földhivatali térképmásolat PDF formátumban a hiteles földhivatali térképmásolatról.
- 5.4. Statisztikai lapok.

6. Vélemények

- 6.1. Geotechnikai jelentés kell:
 - 6.1.1. a következő építményeknél:
 - 6.1.1.1. a négy beépített szintnél nagyobb,
 - 6.1.1.2. a 10 m-es épületmagasságnál magasabb,
 - 6.1.1.3. az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű,
 - 6.1.1.4. a 7 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű

aa) építmény esetén az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4 m-nél mélyebbre ér, továbbá
 - 6.1.2. a következő esetekben:
 - 6.1.2.1. jogszabályban meghatározott veszélyes üzemnél,
 - 6.1.2.2. jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,
 - 6.1.2.3. ha egynél több szint kerül a terepszint alá,
 - 6.1.2.4. 5 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal) építési, fennmaradási engedélyezésekor.
 - 6.1.3. Tartalmazza az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot, a tervezési fázisnak, a geotechnikai kategóriának, és az esetleges különleges körülményeknek (csúszás- és omlásveszélyes a terület, illetve a talajkörnyezet, alábányászottság,

illetve barlangok miatt felszínmozgásoktól kell tartani, mocsaras, bel- és/vagy árvízveszélyes a terület, az altalaj térfogatváltozó, feltöltéses, agresszív vagy más ok miatt különösen kedvezőtlen) a figyelembevételével.

7. Geodéziai felmérés szükség szerint

II. Általános előírások

1. Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
2. Közhasználatú építmény esetén, a helyszínrajzon és a vonatkozó tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell az akadálymentes és biztonságos közlekedési lehetőséget biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozási pontjától az épület bejáratáig.
3. Az építési tevékenységgel érintett telken, ha az építési tevékenység a telek természetes terepviszonyainak a megváltoztatását is eredményezi, a csapadékvíz-elvezetésének műszaki megoldását is ábrázolni kell. A telek természetes terepviszonyának feltöltéssel vagy terepbeugrással történő megváltoztatása esetén a telek eredeti és a megváltoztatott, végleges állapotát a terep szintmagasságának ábrázolásával méretezett terepmetszeten kell bemutatni.
4. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.
5. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentáció-részek elhagyhatók.
6. Az építészeti-műszaki dokumentáció tervező általi hitelesítése
 - 6.1. Az építészeti-műszaki dokumentációt és részeit a tervező az alábbiak valamelyikével hitelesíti:
 - 6.1.1. aláírólap csatolásával,
 - 6.1.2. saját elektronikus azonosítás útján történő benyújtással, az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szabályai szerint,
 - 6.1.3. elektronikus aláírással.
 - 6.2. A dokumentáció tartalma együtt és dokumentumrészenként is hitelesíthető.
 - 6.3. A papír alapú dokumentum elektronikus irattá alakítása digitalizálás útján történik truecolor és 300 DPI minőségben PDF/A formában.
7. Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó (<http://mmk.hu/tudastar/szabalyzatok>) szakmai követelményeket megállapító – a kamarai honlapokon és az ÉTDR-ben is rendelkezésre álló – szabályzatait figyelembe kell venni.

III. Az egyes engedélyezési eljárásokhoz benyújtandó munkarészek

1. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén
 - 1.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - 1.1.1. a tervező által készített helyszínrajzot,

- 1.1.2. tereprendezési tervet a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,
 - 1.1.3. alaprajzot a tervezett építmény valamennyi eltérő szintjéről, a méretarányak megfelelő műszaki tartalommal,
 - 1.1.4. metszeteket a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvéve,
 - 1.1.5. homlokzati terveket az építmény minden nézetéről,
 - 1.1.6. az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,
 - 1.1.7. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást.
 - 1.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza – az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében – a helyszínrajzot és az utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.
2. Helyiséget tartalmazó **meglévő építmény** átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén
- 2.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - 2.1.1. a tervező által készített helyszínrajzot a meglévő építmény befoglaló tömegét megváltoztató esetekben,
 - 2.1.2. alaprajzot (alaprajzokat) a meglévő építmény jellemző, de legalább az átalakítani szánt, valamint az az alatti-fölötti építményszintjeiről,
 - 2.1.3. alaprajzot (alaprajzokat) az építmény átalakított építményszintjeiről,
 - 2.1.4. homlokzati tervet (terveket) és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,
 - 2.1.5. homlokzati tervet (terveket) az átalakított homlokzatról (homlokzatokról),
 - 2.1.6. metszetet (metszeteket) a meglévő építmény szintszáma szempontjából meghatározó helyen (helyeken), a befoglaló méretre jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,
 - 2.1.7. szintszám-, belmagasság- vagy tetőforma-változtatást eredményező átalakítás esetén metszetet (metszeteket) a tervezett állapotról a változtatás szempontjából meghatározó helyen (helyeken), a változásra jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,
 - 2.1.8. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást,
 - 2.1.9. egy évnél nem régebbi szakértői véleményeket:
 - 2.1.9.1. az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű szerkezeteket tartalmazó (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton) épületszerkezetekről, és
 - 2.1.9.2. a 80 évesnél idősebb építmények tartószerkezeteiről.
 - 2.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza – az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében – a 10. § (6) bekezdés d) pontjában meghatározott dokumentumokat: I. rész 2.1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és I. rész 2.5. pontjában meghatározott tartalmú utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.
3. A jogerős és végrehajtható építési engedélyezési dokumentációtól való eltérésre irányuló kérelem (módosított építési engedély iránti kérelem) mellékletét szolgáló dokumentációnak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azokat ismertető munkarészeket (pl. műszaki leírást és számításokat) kell tartalmaznia. A műszaki leírásban egyértelműen meg kell nevezni és fel kell sorolni az eltéréseket.

4. Helyiséget nem tartalmazó **műtárgy építése**, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén
 - 4.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - 4.1.1. a tervező által készített, a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzot,
 - 4.1.2. homlokzati tervet a tervezett, és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,
 - 4.1.3. tereprendezési tervet a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,
 - 4.1.4. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást.
 - 4.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza – az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében – a 10. § (6) bekezdés *d)* pontjában meghatározott dokumentumokat: az I. rész 2.1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és az I. rész 2.5. pontjában meghatározott tartalmú utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.
5. **Műemléki védelem alatt álló építmény** átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építészeti műszaki dokumentációnak – az 1-4. pontban meghatározottakon túl – alábbiakat kell tartalmaznia:
 - 5.1. az építmény teljes helyreállítása, felújítása esetében külön jogszabályban meghatározott tartalmú építéstörténeti kutatási dokumentációt,
 - 5.2. építmény részleges, a történeti térszerkezetet, illetve részleteket érintő terv esetén a beavatkozással érintett részre vonatkozó, külön jogszabályban meghatározott tartalmú építéstörténeti kutatási dokumentációt,
 - 5.3. külső és belső nyílászárók cseréje esetén a meglévő (a változtatás előtti) állapotra vonatkozó, elemenkénti
 - 5.3.1. fotódokumentációt,
 - 5.3.2. állapotvizsgálatot,
 - 5.4. műemlék épületszerkezetének nedvesedése vagy sók által okozott károk elhárítása esetén faldiagnosztikai szakvéleményt, amely tartalmazza az előzetes adatgyűjtés eredményeit, a helyszíni szemle megállapításait, a faldiagnosztikai minták vizsgálatának ismertetését, a kár-okok teljes körű bemutatását, elemzését, a nedvesség és sószennyezés elleni védelmi technikák alkalmazhatóságának elemzését, fotó- és rajzi dokumentációt,
 - 5.5. építmény tetőszerkezetének megerősítése, terhének növekedésével járó átalakítása esetén az 1950 előtti tetőszerkezetek helyreállítása esetén az elemek teljes vagy részleges cseréjét, megerősítését tételesen, rajzi mellékleteken is fel kell tüntetni,
 - 5.6. helyiséget nem tartalmazó építmény esetén a 4. pontban meghatározottakon túl az átalakítás előtti és a tervezett állapotot ábrázoló nézetrajzok és – amennyiben releváns – alaprajzok, metszetek.