

Lakossági tájékoztató  
az összevont engedélyezési eljárás szabályairól

1.) Milyen esetben lehet összevont engedélyt kérni?

- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények előzetes tisztázása szükséges.
- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása szükséges.
- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása szükséges.

Az összevont engedélyezési eljárás két szakaszból: a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési szakaszból, majd ezt követően az építési engedélyezési szakaszból áll.

2.) Mit kell az összevont engedély iránti kérelemhez mellékelni?

- Az összevont engedélyezési eljárás megindítására irányuló kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik, azonban mellékletként az eljárás megindításakor csak az elvi építési keretengedélyezési szakasz megindításához szükséges mellékleteket kell benyújtani.
- Az összevont eljárás **elvi építési keretengedélyezési szakaszának megindításához** a kérelemhez, a tartalmától függően **mellékelni kell:**
  - a jogszabályban előírt esetekben a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények, és a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása esetében a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy
  - a jogszabályban előírt esetekben [a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.\(XII.7.\) Korm.rendeletben](#) meghatározott ügyekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,
  - a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszter felmentését,
  - az eljárási illeték befizetésének igazolását,
  - elektronikus formátumban [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.
- A kérelemhez **mellékelni lehet:**
  - az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételeivel került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékoltt építészeti-műszaki dokumentációt,

- az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki dokumentáció ismeretében tett és abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, illetve
- az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.
- **Az összevont eljárás építési engedélyezési szakaszának** megindításához nem kell külön kérelmet benyújtani, viszont be kell nyújtani – az elvi keretengedély hatálya alatt – az ÉTDR-be történő feltöltéssel:
  - az építési engedély iránti kérelemhez előírt műszaki tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt és mellékleteket, valamint
  - ha az építető az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezését is kérte, akkor az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelem mellékleteit.

### 3.) Mikor kell szakhatóságot bevonni?

- [Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott feltételek fennállása esetén az ott megjelölt szakkérdésben a [6. melléklet](#) szerinti hatóságot szakhatóságként kell bevonni az összevont engedélyezési eljárásban.
- Az összevont engedélyezési eljárásban az építető által a kérelemhez csatolt vagy a szakhatóság által az elektronikus tárhelyre feltöltött, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság elfogadja, ha az előzetes szakhatósági állásfoglaláshoz tartozó záradékolt dokumentáció, valamint a hozzá benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos.
- Előzetes szakhatósági állásfoglalás az összevont engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem benyújtása előtt elektronikusan - az ÉTDR rendszerben a gyűjtőtárhely használatával -, vagy papír alapon közvetlenül az érintett hatóságtól kérhető.
- A szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság elektronikus úton keresi meg 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 szerint kell megfizetni. Az összevont eljárás esetén az alapilleték 10 000 forint, melyen felül

- a) az elvi keretengedélyezési szakasz illetéke 20 000 forint,  
b) az építési engedélyezési szakasz illetéke alapilleték nélkül az építési engedélyezési eljárás illetékével megegyező mértékű.

#### 5.) Mennyi az ügyintézési határidő?

- Az **elvi építési keretengedélyről szóló érdemi döntést** az építésügyi hatóság
  - az eljárás megindulásától számított tizenöt napon belül hozza meg, ha a kérelem hiánytalan,
  - az utolsó pótoltt dokumentum beérkezésétől számított tizenöt napon belül hozza meg, ha a kérelem hiányos.
- Az **építési engedély iránti kérelem tárgyában az érdemi döntést** az építésügyi hatóság
  - az eljárás megindulásától számított tizenöt napon belül meghozza, ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonni, vagy a kérelem elbírálásához szükséges, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll,
  - az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított tizenöt napon belül meghozza, ha a kérelem hiányos vagy az eljárásba szakhatóságot kell bevonni.

#### 6.) Az engedélyezés egyéb szabályai

- Az építésügyi hatóság **az elvi építési keretengedély(t)**
  - nem adja meg, ha a tervezett építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta,
  - megadásáról – önálló jogorvoslattal meg nem támadható – végzésben dönt,
  - elutasításáról olyan végzéssel dönt, amely ellen önálló fellebbezésnek van helye.
- Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléje során feltárt tények és nyilatkozatok alapján az elvi építési keretengedélyben megállapítja az építési engedély iránti kérelem benyújtásának feltételeit és kereteit.
- Az összevont engedélyezési eljárás **építési engedélyezési szakaszában**
  - az építendő az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezését is kérheti.
  - az elvi építési keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot – azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi építési keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott – akkor is kötik, ha az elvi építési keretengedély megadását követően az elvi építési keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.
  - a kérelem tartalmától függően az építési valamint az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárásának szabályait kell alkalmazni.

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

- Az **elvi építési keretengedély** tárgyában hozott döntést
  - szóban nem lehet közölni,
  - közölni kell:
    - ügyféli minőségben az építtetővel vagy meghatalmazottjával, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával, és azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
    - tájékoztatásul azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik, és az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével.
- A jogerős elvi építési keretengedélyt közölni kell az építtetővel vagy meghatalmazottjával.
  
- Az **építési engedély** tárgyában hozott döntés **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 építtetővel 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 engedély hatálya, hatályának meghosszabbítása*

- Az **elvi építési keretengedély** a jogerőssé válásának napjától számított egy évig hatályos, kivéve, ha a hatályossága alatt az építető kezdeményezte
  - az engedély hatályának meghosszabbítását és az elvi építési keretengedély hatályát az építésügyi hatóság egy ízben, legfeljebb fél évvel meghosszabbította, vagy
  - a mellékletek benyújtásával az építési engedélyezési szakasz lefolytatását.
- Az építésügyi hatóság **az építési engedély hatályát** annak lejártá előtt
  - az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt egyszer egy évvel,
  - a megkezdett építési tevékenység esetén egyszer egy évvel meghosszabbítja.
- Az elvi építési keretengedély és az építési engedély hatályát **az építési tevékenység megkezdése előtt** meghosszabbítja, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
  - nem változtak meg, vagy
  - megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.
- Az építési engedély hatályát **megkezdett építési tevékenység esetén** meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, és
  - az engedélyezett építési tevékenység legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van,
  - az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és
  - az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült.
- Ha az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezik vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg és az építmény használatbavételi engedély megadására, vagy használatbavétel tudomásul-vételére 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.