

Tájékoztató

az építési engedély alapján végezhető építési tevékenységekről

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 17. §-a szerinti építési tevékenységek kizárólag építési engedély alapján végezhetők.

Az építési engedélyhez kötött építési tevékenység szabálytalan, amennyiben azt engedély nélkül vagy az R. 28. § (3) bekezdésben meghatározott eltéréseket újabb építési engedély hiányában végzik.

Az R. 28. § (3) bekezdése szerint a végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb, az eltérést engedélyező építési engedélyével lehet.

Építési engedély alapján végezhető – az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével –

- az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,
- a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az előző bekezdésben meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület hasznos alapterületet nem növelő bővítését,
- a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,
- a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan a 1,5 m magasságot meghaladja,
- a közhasználatú fürdőmedence építése,
- az új, 6,0 méter magasságot meghaladó, épített égéstermék-elvezető építése, kivéve a meglévő állami tulajdonú vagy használatú építmény alternatív fűtési módra való áttéréséhez telepített konténeres kazánház kéményének építését,
- a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m³-t meghaladó töltőtérfogatú, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadék tárolására szolgáló építmény építése, valamint e körben a késztermékként a helyszínrre szállított tároló elhelyezéséhez építmény építése,
- a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja,

- az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező állvány jellegű építményt,
- a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, az első bekezdésben meghatározott méretet meghaladó, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is,
- a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező, valamint a tízéves intézkedési határidőnél régebben jogszerűtlenül épített építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység,
- a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény
 - külső alaprajzi méretét,
 - beépítési magasságát,
 - telken belüli elhelyezkedését vagy
 - szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység.

Fontos tudni, hogy az egyszerű bejelentés vagy építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetében nem kizárt annak lehetősége, hogy egyéb hatósági eljárás lefolytatása szükséges, különös tekintettel:

- a helyi önkormányzat polgármesterének településképi bejelentési eljárására, amelyet önkormányzati rendelet szabályoz,
- az örökségvédelmi hatóság eljárására, a nyilvántartott műemléki érték, műemlék, továbbá műemléki jelentőségű terület, történeti táj, világörökségi helyszín vagy régészeti lelőhely esetén, *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet és a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet* előírásai alapján,
- rendeltetésmódosítási hatóság eljárására, a 400 m² vagy az azt meghaladó bruttó alapterületű építmény rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre változtatása, vagy kereskedelmi rendeltetésű építmény jogszabályban meghatározott átalakítása esetén *a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet* előírásai alapján,
- termőföld igénybevétele esetén az illetékes földhivatalnak a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárása *a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény* alapján.