

Tájékoztató

az építési engedélyezési eljárás szabályairól

1. Milyen esetben, illetve mikor kell építési engedélyt kérni?

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 17. §-ában felsorolt építési tevékenységek végzésére építési engedélyt kell kérni az építésügyi hatóságtól, amely hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működik.

- Az építési engedélyt egy telekre (egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterületre), az 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.
- Ha az építési tevékenység végzéséhez bontási engedély is szükséges, azt az építési engedély iránti kérelemmel egy időben kell kérni.
- A kérelmet és mellékleteit személyesen a területileg illetékes építésügyi hatóságnál vagy bármely kormányablaknál elektronikus adathordozón lehet benyújtani, vagy elektronikus úton az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszer (a továbbiakban ÉTDR) felületén (www.etdr.gov.hu) nyújthatja be a központi azonosítással rendelkező kérelmező.

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

Az építési engedély iránti **kérelem tartalmazza:**

- az ügyfél és képviselője azonosításához szükséges adatokat és elérhetőségét,
- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,
- a kérelmezett eljárás típusát,
- a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,
- az R. 1. melléklet 3. pont 3.1.1.3. alpontja szerinti számított építményértéket,
- azon információt, hogy az épület tervei a Nemzeti Mintaterv Katalógus alapján készültek-e,
- a kérelem tárgyával összefüggésben
 - a korábban folytatott építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás ÉTDR eljárás-azonosítóját vagy a döntés megnevezését és iktatószámát,
 - a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, ÉTDR iratazonosítóját, iktatószámát és keltét, valamint
 - az építési tevékenységgel összefüggésben beszerzett egyéb hatósági engedély vagy döntés megnevezését és iktatószámát,
- a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
- a kérelmező által választott kapcsolattartási módot, ha a kérelmező nem rendelkezik a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény* 25. § (2) bekezdése szerinti hivatalos elérhetőséggel, és

- személyes benyújtás esetén az építtető aláírását.

Mellékelni kell elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

- az R. 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- az R. 3. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában meghatározott feltételek fennállása esetén az út kezelőjének hozzájárulását a tervezett építési tevékenységhez,
- a szakkérdések vizsgálatához szükséges, az R. 2. melléklet szerinti dokumentációkat,
- ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges, az R. 2. melléklet 6. pontja szerinti dokumentációt, valamint
- ha az építési tevékenység egyszerű bejelentés alapján végezhető, de arra az építtető építési engedélyt kér, az építtető nyilatkozatát arról, hogy az építési tevékenységet építési engedély alapján kívánja végezni,
- ha szakkérdés vizsgálata szükséges, az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

Igazolni kell az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg, hogy rendelkezésre áll:

- *a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. (II. 14.) Korm. rendeletben* kijelölt hatóság véleménye (a továbbiakban: kiemelt településképi vélemény),
- *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben* meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi vélemény vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott vélemény,
- *az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben* előírt esetekben az építészeti tervtanács szakmai véleménye, valamint
- *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén – ha az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be – az állami főépítész a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körének és a birtokközpont megállapításáról szóló határozata.

Mellékelhető elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül vagy az iktatószám megjelölésével nyilatkozni lehet az alábbiak meglétéről:

- *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben* (a továbbiakban Khvr.) meghatározott esetekben a végleges környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély – ide nem értve azt az esetet, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen vagy a környezetvédelmi hatóság Khvr. szerinti előzetes vizsgálati eljárását lezáró határozata, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,

- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatóság a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti végleges iparbiztonsági engedélye,
- termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozat - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -,
- a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás és a hozzá tartozó a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció.

3. Mikor kell szakhatóságot bevonni?

- Szakhatóságot kell bevonni az építési engedélyezési eljárásba, ha azt az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban 531Kr.) 1. melléklet 4. pontjában lévő táblázat előírja.
- Az építető előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet az építési engedély iránti kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. Ezt elektronikusan az ÉTDR-ben a saját tárhelye használatával közvetlenül kérheti a szakhatóságtól. A beszerzett előzetes szakhatósági állásfoglalást minden esetben elektronikus formában szükséges mellékelni az építési engedély iránti kérelem benyújtásakor annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság azt az eljárása során figyelembe vehesse. Az építésügyi hatóság a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági hozzájárulást fogadja el.
- 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 ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 5 napon belül,
 - hiányos kérelem esetén a hiánypótlás teljesítését követő 3 napon belül.

4. Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás nem illetékköteles az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján.

Amennyiben az építésügyi hatóságnál indított eljárásban szakkérdés vizsgálata szükséges, arra külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj vonatkozhat.

5. Mennyi az ügyintézési határidő?

Az építési engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 25 nap, amennyiben az eljárás során szakkérdést szükséges vizsgálni, az ügyintézési határidő 35 nap, kivéve a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 169. §-a szerinti kereskedelmi építmények engedélyezési eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 75 nap.

Az ügyintézési határidő a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő első munkanapon indul. Az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kell.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a részt vevő szakhatóságok ügyintézési határideje a szakhatósági állásfoglalás és az előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása során az 531Kr. 1. melléklet 4. pontjának táblázata szerint 15 nap.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának (hiánypótlás teljesítésének) vagy késedelmének időtartama.

Fontos tudni, hogy az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalása esetén az ügyintézési határidő, ha szakkérdés vizsgálata

- nem szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított 30 nap,
- szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított 40 nap.

6. Az engedélyezés egyéb szabályai

Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben a bontás engedélyezésére, valamint a fennmaradás engedélyezésre irányuló kérelem is benyújtható.

Az építésügyi hatóság a fenti kérelmek elbírálását összevonja, döntéseit egybefoglalja.

- Az építésügyi hatóság az ügyfél kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően értesíti az eljárás megindulásáról az építtetőt és a már ismert ügyfelet.
- Az építésügyi hatóság 5 napon belül hiánypótlásra hívja fel az építtetőt, ha a kérelme hiányos. A hiánypótlásra teljesítési határidőt állapít meg.
- Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság helyszíni szemlét tart, arról feljegyzést vagy jegyzőkönyvet és a helyszínről dátummal ellátott fényképfelvételt készít. Az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen
 - 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.
- Ha az építésügyi hatóság megállapítja, hogy a tervezett építési tevékenységet engedély nélkül megkezdték, az építési engedély iránti kérelmet elutasítja és az építési tevékenység folytatását a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntésének meghozataláig azonnal megtiltja.

7. Ki értesül a döntésről, a döntés véglegessé válásáról?

Az építési engedély iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható.

A döntést közölni kell:

- ügyféllel,
- tájékoztatásul
 - azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik,

- közreműködésük esetén az állami főépítésszel, az országos vagy a területi építészeti tervtanáccsal,
- az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,
- a területi szakmai kamarával, ha az építési engedély iránti kérelem elutasításra kerül a tervező nem megfelelő jogosultsága miatt,
- az ügyben eljáró szakhatósággal.

A végleges döntést közölni kell:

- az építtetővel,
- a bányafelügyelettel, ha az engedélyezett építési tevékenység során 500 m³-t meghaladó ásványi nyersanyagot termelnek ki,
- a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, valamint a területi vízügyi és vízvédelmi hatósággal, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,
- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal,
- a munkavédelmi hatósággal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

8. Mit tartalmaz az építési engedély figyelmeztető, tájékoztató része?

Az engedély tárgyától függően tartalmaz:

- figyelemfelhívást arra, hogy
 - az építtető építési tevékenységet csak a véglegessé vált építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti,
 - módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében,
 - az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni,
 - meghatározott esetben az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges,
 - a létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy használat tudomásulvételt követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható,
- tájékoztatást arról, hogy
 - az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el,
 - az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,

- a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetói fedezetkezelés hatálya alá tartozik-e,
- az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni,
- az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet,
- a használatbavételi eljárás iránti kérelemhez *a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről* szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott esetben a zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítvány szükséges,
- az *épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról* szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet (a továbbiakban 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet) hatálya alá tartozó épület esetében tájékoztatást arról, hogy amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el,
 - új épület építése esetén energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V.25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie, továbbá
 - meglévő épület bővítése esetén a bővítményre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – készített, a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V.25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.

9. Mi az építési engedély hatálya, hogyan lehet eltérni az építési engedélytől?

Az építési engedély véglegessé válásának napjától számított **4 évig hatályos, kivéve, ha** az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát 4 évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatja. Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

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.

10. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

Az építésügyi hatóság határozata a közléssel végleges és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozva annak felülvizsgálatát lehet kérni, a határozat ellen közigazgatási per indítható.

Az építésügyi hatóság végleges döntését a közlésétől számított harminc napon belül lehet megtámadni.

Az ügyfél a keresetlevelet az illetékes törvényszékhez címezve az építésügyi hatóságnál nyújthatja be vagy ajánlott küldeményként postára adja. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be. A jogi képviselő nem kötelező.

Az építésügyi hatóság végleges döntésének felülvizsgálata iránti eljárás illetékköteles, az illeték összege 30.000 forint, melynek tekintetében a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

11. Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

Az R. 1. melléklet 1-3. pontjában felsoroltak.