

# AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

**Az építésügyi hatósági eljárások és az építésügyi  
hatósági ellenőrzés**

**a**

**193/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet**

**alapján**

# ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya **kiterjed**, nem **terjed ki** ...

E rendelet alkalmazásában **ingatlannal rendelkezni jogosult** az a személy, akinek a polgári jog szabályai szerint **az ingatlan birtoklásáról, használatáról, felhasználásáról döntési joga van**, aki az ingatlannal rendelkezhet.

# AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI

- Az eljárás megindítása
- Az építető értesítése az eljárás megindításáról
- Hiánypótlás
- Szakhatóság közreműködése
- A tervtanács, a szakértő és a hatósági közvetítő
- Ügyintézési határidő
- Helyszíni szemle
- A döntés formája és részletes tartalmi követelményei
- A hatósági döntés közlése és kézbesítése

# AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA

A hivatalból induló eljárás **azon a napon indul meg**, amelyen az eljárás megindítását megalapozó első eljárási cselekményről szóló **dokumentumot felvették**.

Ügyfélnek minősül a kérelem tárgya szerinti **ingatlannal rendelkezni jogosult**.

# AZ ÉPÍTETŐ ÉRTESÍTÉSE AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

## **Az építésügyi hatóság**

az elvi építési engedély,  
építési engedély,  
egyszerűsített építési engedély,  
bontási engedély vagy  
fennmaradási engedély

iránti kérelemre indult eljárásban az **építetőt értesíti az eljárás megindításáról.**

# HIÁNPÓTLÁS

- a. Az építésügyi hatóság határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett, ha a kérelem hiányos, a kérelem beérkezését követő naptól számított **tíz napon belül hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.**
  
- b. Ha az ügyfél – a) pontszerinti – hiányokat pótolta, de kérelme a **melléletek** építészeti-műszaki tartalma tekintetében hiányos, az a) pont szerinti **hiánypótlást követő tíz napon belül hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.**

# SZAKHATÓSÁG KÖZREMŰKÖDÉSE

**Az ügyfélnek** az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóságként kijelölt hatóság **előzetes szakhatósági állásfoglalást** ad ki.

**Az építésügyi hatóság a szakhatóságot** szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az eljárás megindulását követően **tíz napon belül megkeresi**.

**Szakhatóság** közreműködése esetén a szakhatóság az állásfoglalása kiadása során a dokumentáció valamennyi tervlapját bélyegzőlenyomattal látja el és azt a **szakhatósági állásfoglalással együtt megküldi az eljáró építésügyi hatóságnak**.

Az építtető által a kérelem mellékleteként benyújtott **hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást** az építésügyi hatóság eljárásában szakhatósági állásfoglalásként **elfogadja**.

# A TERVTANÁCS

**Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást** – meghatározott esetben – **tervtanács véleményezési eljárása előzi meg.**

**Az építésügyi hatóság** a döntése meghozatalához szükséges **tényállás tisztázása érdekében** építészeti-műszaki tervtanácsai szakmai véleményyt – *különös tekintettel az építészeti minőséggel, az értékvédelemmel, valamint a környezethez való illeszkedéssel kapcsolatosakra* – **bizonyítékként veszi figyelembe.**

**Az építésügyi hatóság** az engedély megadását – a tervtanács véleménye alapján – **feltételekhez kötheti**, illetve az engedély megadását **megtagadhatja.**



# AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI SZAKÉRTŐ

Az építtető az építésügyi hatósági engedélykérelem szakszerű előkészítése érdekében építésügyi igazgatási szakértőt vehet igénybe.

Az építésügyi igazgatási szakértő nyilatkozatában igazolja, hogy:

az építésügyi hatósági engedélykérelem és annak mellékletei megfelelnek az **Étv.**-ben, e rendeletben és az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló **37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletben** (a továbbiakban: **Engr.**), valamint az építményfajta engedélyezésére vonatkozó külön jogszabályban előírtaknak,

az **Étv. 36. § (1) bekezdésében** meghatározottak teljesültek,

a tervezett építményre, építési tevékenységre a külön jogszabályban előírt építésügyi követelmények teljesültek,

mely szakhatóság - **6. § (5) bekezdésben** meghatározott követelményeknek megfelelő - előzetes állásfoglalása áll rendelkezésre,

az építésügyi hatósági engedélyezéshez szükséges adatok, állásfoglalások, vélemények és dokumentációk rendelkezésre állnak,

# ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐ

Ha az építésügyi hatósági engedélyezéshez szükséges kérelmet, mellékleteit és a dokumentációt **építésügyi igazgatási szakértő készíti elő**, és az építtető az építésügyi hatósági engedélykérelme benyújtásakor kérelméhez **mellékeli az építésügyi igazgatási szakértő** – a kérelem benyújtását legfeljebb tizenöt nappal megelőzően kelt – **nyilatkozatát**, akkor az ügyintézési határidő az adott ügyben egyébként meghatározott

- a) két hónap helyett harminc nap,
- b) harminc nap helyett tizenöt nap,
- c) tizenöt nap helyett tíz nap.

# HELYSZÍNI SZEMLE

Az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság **köteles helyszíni szemlét tartani.**

Az építésügyi hatóság – az elvi engedély kivételével – az építésügyi hatósági engedély hatályának lejárta előtt legalább két hónappal helyszíni szemlét tart, ha az építtető – a külön jogszabály szerint – nem jelentette be az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését.

# A DÖNTÉS FORMÁJA ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

## A határozat tartalmazza:

a telek címét, helyrajzi számát,

az építési vagy bontási tevékenység rövid leírását,

annak rendeltetését,

az önálló rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megjelölését,

A határozat indokolása összefoglalóan tartalmazza az elfogadott szakértői vélemény és tervtanácsi szakmai vélemény indokolását is.

**Megállapítható, hogy nincs ellenérdekű ügyfél, ha** az építető az eljárás befejezéséig benyújtotta az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki tervdokumentáció ismeretében tett, és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó **hozzájáruló nyilatkozatát.**

# AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI

Építésügyi hatósági engedélyezés

Az építésügyi hatósági engedélykérelem

Az építési jogosultság megállapítása

A tervezői nyilatkozat tartalma

A felelős műszaki vezetői és az építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat

Az engedélykérelem tárgyában hozott döntés tartalmi követelményei

Az engedély hatálya

# ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉS

**Meghatározott esetekben** az építési tevékenység végzéséhez az építésügyi hatóság **engedélye vagy bejelentés** megtétele szükséges.

Az építtető az építési engedélyezési eljárásra az elvi építési engedély és az építési engedély helyett választhatja az **összevont építésügyi hatósági eljárást**.

Építmény, építményrész, épületegyüttes **építési engedély vagy bejelentés köteles munkával nem járó** rendeltetésének megváltoztatásához nem kell az építésügyi hatóság engedélye.

# AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYKÉRELEM

- az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát;
- a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját;
- a kérelem tárgyát és annak rövid leírását, különösen a tervezett műszaki megoldásnak az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,
- a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetését,
- a kérelemmel érintett építmények számát és rendeltetését;
- a kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét;
- a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását, különösen:
  - építési jogosultság igazolása,
  - építészeti-műszaki dokumentáció,
  - tervezői nyilatkozat,
  - felelős műszaki vezető nyilatkozata,
  - építési műszaki ellenőr nyilatkozata,
  - építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat, vélemény,
  - építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat,
  - tervtanácsi szakmai vélemény;
- az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását;
- az építtető aláírását.
- A kérelmező fentiekén túlmenően az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét, lakcímét vagy székhelyét is megadhatja a gyorsabb ügyintézés érdekében az alapkérelemben.

# A TERVEZŐI NYILATKOZAT TARTALMA 1.

## A tervezői nyilatkozat tartalmazza

- a felelős tervező és a szakági tervezők nevét, címét, jogosultságuk számát;
- az általuk tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció (rész) megnevezését,
- az építtető nevét, megnevezését;
- a tervezett építési tevékenység
  - helyét, az ingatlan címét, helyrajzi számát,
  - megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,
  - környezetének meghatározó jellemzőit, védettségi minősítését;
- a megnevezett tervezők aláírását.



# A TERVEZŐI NYILATKOZAT TARTALMA 2.

## A tervezőnek nyilatkoznia kell továbbá arról is, hogy

- az általa tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,
- a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e,
- a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű, és az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmazott a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmazta,
- az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az **Étv. 31.** meghatározott követelményeknek megfelel,
- egyeztetett-e a szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal, mi az egyeztetés tartalma,
- a betervezett építési célú termékeknek-jogszabályban meghatározott esetekben - mi a vonatkozó jóváhagyott műszaki specifikáció típusa és száma,
- az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény tartalmaz-e azbesztet,
- az általa tervezett építmény megfelel az energetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítette.

## HA A TERVEZŐI NYILATKOZAT TARTALMA NEM ...

Ha a tervezői nyilatkozat tartalma nem felel meg az (1) és (2) bekezdésben foglalt előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, illetve ha a tervező által elkészített dokumentáció szakszerűtlen, vagy tartalma valótlan, továbbá ha a tervező az engedélyezés tárgyát képező tervezési tevékenységre előírt jogosultsággal nem rendelkezik, az építésügyi hatóság e tényt bejelenti a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnek.

# AZ ENGEDÉLYKÉRELEM TÁRGYÁBAN HOZOTT DÖNTÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tárgyában a határozat rendelkező részének értelemszerűen tartalmaznia kell:

**Az engedély megadásának esetleges feltételeit**, tájékoztatást arról, hogy:

- az építésügyi hatósági engedély **nem mentesít** az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól,
- az engedély **meddig hatályos**, melyek a meghosszabbítás lehetőségei és feltételei,
- a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki dokumentációba **hol tekinthet be**,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben előírtak szerint **szükséges-e kivitelezési dokumentáció készítése**,
- **az építtetőt** a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével kapcsolatban - az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon, az ott meghatározott határidőben - **milyen bejelentési kötelezettség terheli**,
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során **építtetői fedezetkezelő közreműködése kötelező-e**.

# AZ ENGEDÉLY HATÁLYA

Az építésügyi hatóság által kiadott elvi építési **engedély egy évig hatályos.**

Az építési és a bontási engedély hatályát veszti,

- ha a jogerőssé válásának napjától számított **két éven belül** az építési tevékenységet **nem kezdték el**, és a hatályát **nem hosszabbították meg**,
- ha az építési tevékenységet két éven belül megkezdték, de a két évet követő **öt éven belül** az építmény **használatbavételi engedély megadására** nem válik alkalmassá,
- az építtető - építésügyi hatósági engedély hatályosságának lejártá előtt előterjesztett - kérelmére mindaddig, amíg **az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg**, vagy ha e változások az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érintik, az építésügyi hatósági engedély hatályát - az elvi engedély kivételével - **egy évre meghosszabbíthatja, amely megismételhető.**

# AZ EGYES ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSOK, BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

Elvi építési engedélyezési eljárás

Az építési és az egyszerűsített építési engedélyezési eljárás

Összevont építésügyi hatósági eljárás

Bontási engedélyezési eljárás

Használatbavételi engedélyezési eljárás

Fennmaradási engedély

Bejelentés

# ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

**Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével különös tekintettel, a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) **előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet.** Az elvi építési engedély **építési tevékenység végzésére nem jogosít.****

Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól **eltérő műszaki megoldásra irányuló** kérelem elvi építési engedélykérelem formájában is benyújtható.

Harminc napon belül kell meghozni az építési engedélyezéshez kötött, tizenöt napon belül kell meghozni az egyszerűsített építési engedélyezéshez kötött tevékenység esetében a határozatot.

# AZ ÉPÍTÉSI ÉS AZ EGYSZERŰSÍTETT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az **Engr. 1. mellékletében meghatározott** építési tevékenység építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás lefolytatását követő építési engedély alapján végezhető.

**Az építési engedélyezési eljárásban** a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított **két hónapon belül** kell meghozni az Engr. 1 melléklet I. oszlopa szerinti építési engedélyezési eljáráshoz kötött építési tevékenység építési engedélyezése esetén.

**Az egyszerűsített építési engedélyezési eljárásban** a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított **harminc napon belül** kell meghozni az Engr. 1. melléklet II. oszlopában, **tizenöt napon belül** kell meghozni az Engr. 1. melléklet III. oszlopában meghatározott építési tevékenység esetében.

Az építési engedély a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott **építészeti-műszaki dokumentációval együtt jogosít** építési tevékenység végzésére.

Az építető **csak a jogerős építési engedély** és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott **építészeti-műszaki dokumentáció** birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.

# ÖSSZEVONT ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

**Az építető az építési engedélyezésre vonatkozóan választhatja az összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, amely**

- a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából **elvi építési keretengedélyezési és építési engedélyezési szakaszból áll.**
- Az összevont eljárás iránti kérelem beérkezését követő naptól számított tizenöt napon belül **az építésügyi hatóság** az érintett szakhatóságok és közműszolgáltatók bevonásával **egyeztető tárgyalást és helyszíni szemlét tart.**
- Az elvi keretengedélyben az építésügyi hatóság az egyeztető tárgyalás és helyszíni szemle során feltárt tények és nyilatkozatok alapján megállapítja az építési engedély megadásának **feltételeit és kereteit.**
- **Az építési engedélyezési szakaszban az elvi keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot** - azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott - **akkor is kötik, ha az elvi keretengedély megadását követően az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.**



# BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az Engr. 1. melléklet VI. oszlopa szerint **meghatározott építmények** bontása bontási engedély alapján végezhető.

A bontási engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított **harminc napon belül kell meghozni** az Engr. 1. melléklet VI. oszlopa szerinti bontási tevékenységek bontási engedélyezése esetén.

A határozat rendelkező részének tartalmaznia kell figyelmeztetést arra, hogy az építető a bontási tevékenység befejezését követően - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni a bontási tevékenység során **ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot**, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

# HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az Engr. 1. melléklet IX. oszlopában meghatározott építmények **használatbavétele** használatbavételi **engedély alapján** végezhető.

Az építtetőnek az építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - **a használatbavétel előtt** - kell kérelmezni a használatbavételi engedélyt.

# FENNMARADÁSI ENGEDÉLY

Az építésügyi hatóság építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott **helyszíni szemléje** és a külön jogszabály szerinti bizonyítási eszközök alapján a **szabálytalanság tudomásra jutásától számított három hónapon belül tisztázza a tényállást,**

vizsgálja, hogy a fennmaradási engedély **megadásának a feltételei fennállnak-e** vagy **megteremthetők-e,**

a **feltételek megléte esetén értesíti az építtetőt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről,** és egyben legfeljebb két hónapon belüli **határidő** tűzésével a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására hívja fel.

Amennyiben az építtető a felhívásban megállapított határidőig nem ..... az építésügyi hatóság elrendeli az építmény **bontását**

# BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

Az építtető a **bejelentés megtételével egyidejűleg megkezdheti** a tevékenységet, ha az építésügyi hatóságnak bejelenti az Engr. 1. melléklet IV. oszlopában meghatározott építési tevékenységek végzését VII. oszlopában meghatározott bontási tevékenységek végzését, és X. oszlopa szerinti építési tevékenységek esetében az építmény használatbavételét.

Az építési és a bontási bejelentés megtételétől számított **hat hónapig folytatható** a bejelentett tevékenység.

Az építtető haladéktalanul **köteles bejelenteni** a bejelentett építési és bontási tevékenység **befejezését** az építésügyi hatóságnak

# AZ ENGEDÉLYEZÉSI TERVEK TARTALMA

Elvi építési engedélyezési dokumentáció

Építési engedélyezési (bejelentési) dokumentáció

**37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet**

*az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról  
alapján*

# ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési dokumentációnak szükség szerint az alábbiakat kell tartalmaznia:

a földhivatal által hitelesített **ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot**,  
a tervező által készített **helyszínrajzot** :

- égtájjelöléssel,
- **10 százaléknál nagyobb** lejtésű terület esetében az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezéssel érintett és a **közvetlenül szomszédos** - az ingatlannal közös határvonalú (telekhatárú)- telkek és az azokon - a tervezett építmény tűztávolságán belül elhelyezkedő - meglévő és tervezett valamennyi építmény méretarányos körvonalrajzával,
- a tervezett beépítettségre jellemző **mutatószámokkal** (beépítési százalék, építménymagasság stb.),
- a tervezett építmény személy- és gépkocsiforgalmi **be- és kijáratainak**, valamint a **gépkocsik telken belüli** elhelyezésének jelölésével.

# ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**A településképi és építészeti követelmények** (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) **tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési tervdokumentációt** a tervezett építmény környezetbe illesztésének, megjelenésének (tömegformálásának, tetőkialakításának, homlokzatképzésének, színezésének) bemutatása érdekében a tervezett építmény jellegétől függően szükség szerint

- **legalább 1: 200 méretarányú**, az építmény részét vagy egészét bemutató alaprajz(ok)ból,
- homlokzat(ok)ból,
- metszet(ek)ből,
- továbbá műszaki leírásokból és részletrajzokból,
- tömegvázlatból,
- fotómontázból,
- makettfotóból vagy utcaképből kell összeállítani.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

**Az egyes építmények, építési tevékenységek engedélyezéséhez  
eljárási fajtánként szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció  
meghatározásánál**

- a) a 300 m<sup>2</sup> összes szintterületű,
- b) három beépített építményszintű (alápincézett, földszint és tetőtér beépítése)
- c) 1000 m<sup>3</sup> bruttó térfogatú,
- d) 7,5 m-es építménymagasságú, és
- e) 5,4 m-es szerkezeti nyílásméretű (falköz, oszlopköz, előregyártott födém), előregyártott födém szerkezetű építményt, építményrészt **ALAPESETNEK** tekintjük.



# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi elemei a tervezés tárgyától függően:**
  - írásos munkarészek különösen:
  - tartalomjegyzék,
  - tervezési program,
  - műszaki leírás,
  - szakvélemény,
  - szakági terv szükség szerint,

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

## Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a kérelem benyújtásakor 90 napnál nem régebbi, a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,
- a tervező által készített **helyszínrajzot**,
- **alprajzot** a tervezett építmény **valamennyi eltérő szintjéről**, a méretaránynak megfelelő műszaki tartalommal,
- **metszeteket** a megértéshez **szükséges** számú, **de legalább két egymással szöget bezáró** módon felvéve,
- **homlokzati terveket** az építmény **minden** nézetéről,
- *üzemelés-technológiai tervet a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben és részletezettséggel,*
- *kertépítészeti terveket a külön jogszabályban vagy a helyi önkormányzat által rendeletben meghatározott esetekben,*
- *az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,*
- *műszaki leírást,*
- *a felvonók és mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,*

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

## ■ Műszaki leírás

- Ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapokat **kiegészítő** információkat, valamint
- az építmény (építményrész)- külön jogszabály szerinti **számítási - értékét** (számított építményérték),
- a teljes építmény **eredeti rendeltetését**, valamint az átalakított építmény **új rendeltetését**, üzemeltetési technológiáját,
- **a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek** (a telek beépített területe, beépített területek aránya a zöldfelülethez, építménymagasság, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete, tervezett épület energetikai értéke) meghatározását,
- **a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi, hőszigetelési, munkavédelmi** stb. megoldásokat, az **energetikai követelmények** kielégítésének módját,
- a **közlekedési** útvonalak akadálymentesítését, továbbá
- jogszabályban meghatározott esetekben .... **műszaki specifikációra** (magyar nemzeti szabvány, honosított harmonizált szabvány, európai műszaki engedély vagy építőipari műszaki engedély) történő hivatkozást,
- a szakhatóságok által kért további információkat és az építési tevékenység **környezetre gyakorolt hatását**,
- az **égéstermék-elvezetés** megoldásának részletes leírását és indoklását,
- ha .... akkor a telek **közúti csatlakozása** kialakításának módját,
- építmény bontása esetén az építmény által tartalmazott **azbeszt** bontásának és kezelésének módját,
- ha .... **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet** 2. mellékletében meghatározott tartalmú **zaj** elleni védelemről szóló munkarészt
- a tervezett építési tevékenységhez előírt ... **közművesítettséget**, a közművesítés megoldását és a közműszolgáltatókkal szükség szerint történt egyeztetés eredményét.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **A tartószerkezeti műszaki leírás a tervezett tartószerkezet jellemzőit tartalmazza.** A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmaz minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet a kivitelezés során be kell tartani, így különösen:
  - a szerkezet alapvető rendszerének leírása,
  - az alkalmazott számítási modell,
  - a szerkezet típusa, méretei,
  - a társtervezők által megadott adatszolgáltatás (talajmechanika, gépészet stb.).

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **Tartószerkezeti műszaki leírás** új építmény esetén a .... alapesetet meghaladó építmény építésekor szükséges.
- Meglévő építményt érintő építési tevékenység esetén az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmaz:
  - **tartószerkezeti műszaki leírást**, ha a meglévő épület és a bővített épületrész összességében meghaladja .... meghatározott alapesetet,
  - **szakértői véleményt** minden méretű építménytípusnál
  - az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 80 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton),
  - az épület összes építési tevékenységgel, illetve tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetére, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségére, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító tartószerkezeti megoldásokról.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **Talajmechanikai szakvélemény kell**
  - a négy beépített szintnél nagyobb vagy
  - a 10 m-es építménymagasságnál magasabb vagy
  - az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű vagy
  - a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű
  - építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **Geotechnikai dokumentáció** kell:
  - jogszabályban meghatározott veszélyes üzemnél,
  - jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,
  - ha egynél több szint kerül a terepszint alá,
  - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal).

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **Tűzvédelmi dokumentáció** kell - a külön jogszabályban rögzített esetekben -, mely tartalmazza
  - az építmény megközelíthetőségére,
  - oltóvíz-ellátására,
  - tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára,
  - az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire,
  - a tűzszakaszok elhelyezkedésére, kiürítési számítására,
  - épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint
  - a tűzjelzésre és oltásra vonatkozó megoldásokat.



# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

## ■ A helyszínrajz tartalmazza

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú - **telkek** ábrázolását,
- **a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti**, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező **építményt**, valamint **a tervezett építményt**, méretarányos ábrázolással (**körvonalrajza, tetőidoma ábrázolásával, rendeltetésének megnevezésével**), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- a tervezéssel érintett telekkel **közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomát**, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli **oldalkertben lévő** föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- a tervezett és a meglévő épületek **telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét**,
- a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervben meghatározottak teljesítését igazoló **mutatószámokat**, jellemzőket (beépítési százalék, építménymagasság, szabályozási vonal stb.),
- az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló **be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását**, valamint a **gépkocsik** telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a +0, 00 kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő **abszolút szintmagassági** értéket,
- a tervezéssel érintett telken meglévő 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű meglévő és kivágandó **faállomány** jelölését és a fa fajtájának megnevezését,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző **szintmagasságok** értékeivel, **10 százaléknál** nagyobb lejtésű terület esetén az 1m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

## ■ Az alaprajz tartalma

- Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a tervdokumentációban **összevonhatóak**. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:
  - az **elmetszett** és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
  - a **beépített** berendezési tárgyakat,
  - a **nyílásokat**,
  - az ábrázolt szintek **szintváltását** és **szintmagasságát**, a **szintáthidalók emelkedési irányát**, mindkét végének **szintmagasságát**,
  - a szerkezeti **dilatációk** helyét,
  - a földszinti alaprajzon a **csatlakozó véglegesen rendezett terepet**, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
  - az **égéstermék-elvezetőt**.
- Meg kell nevezni az egyes helyiségek **rendeltetését** (elnevezését), **alapterületét** és **burkolatát**. Jelölni kell az **északi irányt**, a **metszetek helyét**, esetleges törését és **nézetének irányát**.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **A metszet tartalma**
  - ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:
  - az **elmetszet**, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által **takart** szerkezeteket,
  - **zárt** beépítés esetén a **szomszéd épületek alapsíkját**,
  - az építményhez csatlakozó, véglegesen **rendezett terepet és járdát**, továbbá
  - meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges **rétegfelépítést**.

# ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI (BEJELENTÉSI) DOKUMENTÁCIÓ

- **A homlokzati terv tartalma**
  - ábrázolni kell az építmény **külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket**, így különösen a **nyílásokat, rácsokat, korlátokat**, reklám- és hirdető berendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légcsatornákat, **égéstermék-elvezetőt, díszítőelemeket, lépcsőket**, valamint a terepszint alatti vagy a terep által **takart** építményrészeket,
  - meg kell adni a **csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény** stb. **szintmagasságát**,
  - meg kell határozni az egyes **homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét**,
  - **zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló** beépítés esetén - a környezetbe illesztés bemutatására - ábrázolni kell a **szomszédos épületek nézeteit**.