

AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

**Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági
eljárásokról
és
ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági
szolgáltatásról
a**

312/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet

alapján

ÉTDR

- Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) az építtető részére elektronikus ***feltöltő tárhelyet*** biztosít.
- Az építésügyi hatósági szolgáltatás kérelmezéséhez szükséges dokumentumok összegyűjtése és előzetes tárolása céljából a kérelmező részére az ÉTDR elektronikus ***gyűjtő tárhelyet*** biztosít.
- Az építtetőnek vagy meghatalmazottjának ***regisztrálnia kell*** az ÉTDR-ben.
- Az építészeti-műszaki dokumentáció, az előzetes szakhatósági állásfoglalás, az építészeti-műszaki tervtanács véleménye, valamint a polgármester településképi véleménye és az ***egyéb dokumentumok feltöltése önmagában az engedélyezési eljárást nem indítja meg.***

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI SZOLGÁLTATÁS

Az építetű az építésűgyi hatűsűgi engedely irűnti kerelem benyűjtűsa elűtt építésűgyi hatűsűgi **szolgtűtatűs irűnti kerelemet** terjeszthet elű.

- A tűrhelyen gyűjtűtt dokumentumainak tartalma 2s a szakhatűsűgi állűsfoglalűsok **megfelelnek-e** az általa kerelemezni szűndekozott eljűrűsra vonatkozű elűűrűsoknak,
 - tovűbbi mell2klet, dokumentum beszerzűse szűksűges-e,
 - tovűbbi szakhatűsűgi kűzreműkűd2s szűksűges-e,
 - szolgtűtatűsi dűjűnak vagy illet2k2nek m2rt2k2rűl,
 - ...
 - az eljűrűsra vonatkozű szabűlyokrűl **egy2b tűj2kozttűtűs** nyűjtűsa.
-
- kerelem benyűjtűsűt kűvetű munkanaptűl szűműtűtt **tűzenűt napon belűl szakmai nyilatkozatot** fogalmaz meg,
 - tűbbsűr is ig2nybe lehet venni,
 - **szakmai nyilatkozata azokban a k2rd2sekben kűti, amelyekrűl nyilatkozott, mindaddig, aműg a vonatkozű jogszabűlyok vagy az engedely irűnti kerelem tűpusa, tartalma 2s mell2kletei nem vűltoznak meg.**

ÜGYFÉLI KÖR

- Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti és a bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételi eljárásában külön vizsgálat nélkül **ügyfélnek minősül az építető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa.**
- Minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre **vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.**
- **Nincs ellenérdekű ügyfél az eljárásban, ha az építető benyújtotta 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.**

HATÓSÁGI KÖZVETÍTŐ

Az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági eljárásban hatósági közvetítőként járhat el a felsőfokú szakképzettséggel, építésügyi igazgatási ismeretekkel és építésügyi vizsgával rendelkező személy.

Nem lehet hatósági közvetítő az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági eljárásban

- *a) az engedélyezés tárgyát képező építési tevékenység*
- *aa) építészeti-műszaki tervezője,*
- *ab) beruházás lebonyolítója,*
- *ac) építési műszaki ellenőre,*
- *ad) építésügyi igazgatási szakértője,*
- *ae) építésügyi műszaki szakértője,*
- *af) építtetője,*
- *b) a tervezett építési tevékenység helye*
- *ba) szerint illetékes építésügyi, építésfelügyeleti hatóság köztisztviselője,*
- *bb) szerinti települési önkormányzat főépítésze.*

HELYSZÍNI SZEMLE

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság a tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen:

- a) az illeszkedés követelményeit,
- b) hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e,
- c) hogy az érintett telken az építési, bontási tevékenység megvalósítható-e, a tevékenységet megkezdték-e és a terveknek megfelelően folytatják-e,
- d) hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint
- e) hogy a megvalósult építmény, építményrész - *az engedély nélkül megvalósítható eltérések figyelembevételével* mellett - az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően valósult-e meg.

*A hatóság a helyszíni szemlén tapasztalatakról jegyzőkönyvet és a helyszínről fényképfelvételt készít.
A hatóság képviselője a helyszíni szemlén köteles ellenőrzési jogosultságát igazolni.*

AZ ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM TARTALMA

- a) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
- b) a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját,
- c) a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,
- d) a kérelem tárgyával összefüggésben
- da) az építésügyi hatóság szolgáltatása körében kiadott, fél évnél nem régebbi szakmai nyilatkozatnak az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- db) a korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- dc) a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- e) a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
- f) ... papír alapú hitelesített másolatát,
- g) meghatalmazott esetén az építtető meghatalmazását és
- h) az építtető aláírását.

A kérelmet az ÉTDR által biztosított elektronikus vagy papírformátumú formanyomtatványon lehet benyújtani, mely egyben a külön jogszabályban meghatározott kísérlap is.

AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA

- Kérelemre induló eljárás esetén a kérelem előterjeszhető **elektronikusan és papír alapon** is.
- A kérelmet fogadó szerv - a kérelem adathordozó anyagától függetlenül - a beérkezett iratról hiteles elektronikus másolatot készít, majd a másolatot a kérelem és mellékleteinek **beérkezésekor, de** - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - **legkésőbb az azt követő munkanapon feltölti ügyintézésre az ÉTDR-be.**
- A benyújtás és a feltöltés **dátumát** a kérelmen és azok mellékletein rögzíteni kell.
- Az engedély iránti kérelmet **mellékleteivel egy időben** kell benyújtani.
- Az **építészeti-műszaki dokumentációt kizárólag elektronikus formában,** adathordozón vagy az ÉTDR rendszerbe való feltöltéssel lehet benyújtani.
- Az eljárást megindító kérelem iktatása és szignálása az ÉTDR-be történt feltöltést követően történik.

AZ ELJÁRÁS MEGINDULÁSA ÉS ÉRTEŚÍTÉS AZ ELJÁRÁS MEGINDULÁSÁRÓL

A kérelemre induló eljárás a kérelemnek az ÉTDR-be való **érkeztetését követő első munkanapon indul.**

Az ügyintéző az eljárás megindulásától számított **három napon belül** az ÉTDR-ben kiállított dokumentummal értesíti az eljárás megindulásáról az építetöt és a már ismert ügyfelet.

- a) az ÉTDR ügy- és iratazonosítót,
- b) a **helyszíni szemle időpontját**, továbbá **figyelmeztetést** a részvétel elmulasztásának, a helyszíni szemle akadályozásának a jogkövetkezményére,
- c) tájékoztatást a **kapcsolattartás** lehetséges formáiról,
- d) az elektronikus **iratbetekintés** módját,
- g) tájékoztatást az ügyre vonatkozó minden **egyéb lényeges információról**, a szakhatósági megkeresés szükségességéről, annak idejéről,

Az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon - személyes adatot nem tartalmazva - általános tájékoztatást ad az elindult eljárás következő főbb ismérveiről:

- a) a telek címe, ennek hiányában helyrajzi száma,
- b) az építési tevékenység tárgya,
- c) a kérelmezett eljárás típusa és az eljárás megindulásának időpontja,
- d) az utcai homlokzati terv vagy látványterv.

HIÁNYPÓTLÁS

Az építésügyi hatóság legfeljebb húsz napos teljesítési határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett, ha

- *a) a kérelem hiányos, haladéktalanul, de legkésőbb az eljárás megindulásától számított **öt napon** belül,*
- *b) az ügyfél az a) pont szerinti hiányokat pótolta, de *kérelme a pótoltt mellékletek tartalma tekintetében hiányos, az a) pont szerinti hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb **három napon** belül ismételten hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.**

SZAKHATÓSÁG KÖZREMŰKÖDÉSE

Az építésügyi hatóság 6. mellékletben felsorolt első és másodfokú eljárásában, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén és az ott megjelölt szakkérdésben, a 6. melléklet szerinti hatóságok szakhatóságként vesznek részt.

- Az építésügyi eljárásban a **hat hónapnál nem régebbi** előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság elfogadja, ha tartalma azonos.
- A szakhatóság állásfoglalásának kialakítását és az általa vizsgált dokumentáció záradékolását a számára biztosított **ÉTDR-ben végzi**.
- Előzetes szakhatósági állásfoglalás nélkül benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelem esetén a szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében **az építésügyi hatóság keresi meg**

AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCSI ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Az építési engedélyezési eljárást

- a) a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben **meghatározott esetben tervtanácsi**, valamint
- b) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben **meghatározott esetekben településképi**
- **véleményezési eljárás előzi meg.**

Az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti véleményt a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében - különös tekintettel **az építészeti minőségre, a helyi építészeti örökségre, az építészeti értékvédelemre**, valamint a **településképre** és a **környezethez való illeszkedésre** - az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló ***bizonyítékként veszi figyelembe.***

KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság a kötelezési eljárást

- a) hivatalból,
- b) kérelemre vagy
- c) más hatóság megkeresésére folytatja le.

Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész **tulajdonosát kötelezi**.

Ha az elvégzett szabálytalan tevékenységet nem a telek vagy az építmény, építményrész tulajdonosa végezte, az **építtetőt vagy az építési tevékenység végzőjét kell kötelezni**.

Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárással összefüggésben, az építésfelügyeleti hatóság ennek hiányában

- a) a közbiztonsági, közlekedésbiztonsági, továbbá más közérdekből a telek határain **kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja,**
- b) közérdeknek minősülő közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből elrendelheti a **meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását,**
- c) helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain **támfal építését elrendelheti.**
- A kötelezettség teljesítésének határidejét - *azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével* - az **összes körülmény figyelembevételével** kell megállapítani.

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM ÉS MELLÉKLETEI

Az építési tevékenység végzésére - az 1. mellékletben felsoroltak **kivételével** - építési **engedélyt kell kérni.**

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

Az építési engedélyt egy telekre az egy időben megvalósuló építési tevékenység **egészére** kell kérni.

Az építési engedély iránti kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell

- jogszabályban előírt esetekben a települési önkormányzat **polgármesterének településképi véleményét**, vagy az **építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét**,
- ...esetleges **felmentést**,
- az **eljárási illeték**, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását
- környezeti hatásvizsgálati, erdészeti hatóság, termőföld igénybevétele, természetvédelmi hatóság...
- A kérelemhez adathordozón vagy az ÉTDR-be történő feltöltéssel mellékelni kell a 8. mellékletben meghatározott **építészeti-műszaki dokumentációt**, ha a kérelem benyújtásakor előzetes **szakhatósági állásfoglalás** nem áll rendelkezésre, a szakhatóság **megkereséséhez szükséges dokumentációt.**

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM ÉS MELLÉKLETEI

A kérelemhez mellékelni lehet

- ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság **előzetes állásfoglalását** és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre,
- a 4. § (4) bekezdése szerinti ügyfél-nyilatkozatokat, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA, A DÖNTÉS MEGHOZATALA

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy

- **a)** a tervezett építmény **elhelyezése** megfelel-e...,
- **b)** az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a településrendezési tervekben és a **jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e**, a telek rendezett-e,
- **c)** a tervezett **építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás** megfelel-e *szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek védettséget elrendelő jogszabályoknak, az építészeti minőség- és értékvédelem meghatározott szempontjainak,*
- **d)** az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása **nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást**, amely *a meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,*
- **e)** az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges *járulékos építmények telken belül, közlekedési hálózathoz való csatlakozás és a közműellátás*

A használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e,

- a tervezőként megjelölt személy **jogosult-e az építészeti-műszaki tervezésre,**
- az engedélykérelem jogszabályban előírt **mellékletei rendelkezésre állnak-e** és tartalmuk megfelelő-e,
- a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési **követelményektől való eltérése engedélyezett-e** vagy engedélyezhető-e, valamint
- az építménnyel összefüggő tervezett **tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.**

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA, A DÖNTÉS MEGHOZATALA

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem tárgyában az érdemi döntést

- a) 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 eljárás megindulásától,
- b) ha a kérelem hiányos vagy az eljárásba szakhatóságot kell bevonni, az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől
- számított ***tizenöt napon belül meghozza.***

Az építésügyi hatóság, ha a helyszíni szemlén megállapítja, hogy a tervezett építési tevékenységet engedély nélkül megkezdték, haladéktalanul, de legkésőbb a szemlét követő

- a) *három napon belül építésrendészeti eljárást kezdeményez és*
- b) *nyolc napon belül az építési engedély iránti kérelmet elutasítja.*

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA, A DÖNTÉS MEGHOZATALA

Az építési engedélyre vonatkozó határozat három fő részből áll:

- *a) rendelkező rész,*
- *b) indokolási rész,*
- *c) figyelmeztető és tájékoztató rész.*

Egyes tartalmi elemek

- *az engedély megadásának egyéb feltételeit,*
- *az engedély hatályát,*
- *...*
- *figyelmeztetést arra, hogy az építtető 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,*
- *...*
- *tájékoztatást arról, hogy a tervezett építési tevékenység megkezdését az **építésfelügyeleti hatósághoz előzetesen be kell-e jelenteni***

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY HATÁLYA, ELTÉRÉS AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTŐL

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos, kivéve, ha

- az építésügyi hatóság meghosszabbította,
- az építési tevékenységet a hatályossága alatt megkezdték, és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY HATÁLYA, ELTÉRÉS AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTŐL

Jogerős építési engedélytől és a hozzá tartozó építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól eltérni csak az építésügyi hatóság újabb engedélyével, módosított építési engedéllyel szabad, kivéve, ha

- a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
 - **tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,**
 - **helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,**
 - **tartószerkezetének rendszerét,**
 - **- helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - településképet meghatározó homlokzati elemeit,**
- b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és az építmény **teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy**
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az eltérés esetén legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig az építési naplóhoz kell csatolni a **megvalósult állapotról** készült az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

AZ ÖSSZEVONT ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS ESETKÖRE

Azokban az esetekben, amikor az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt

- a) a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
- b) a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
- c) a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges, az építésügyi hatóságtól összevont engedélyezési eljárás lefolytatása kérhető.

Az összevont engedélyezési eljárás

- a) a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és
- b) építési engedélyezési szakaszból áll.

Az összevont 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.

ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI SZAKASZ

Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során, annak tartalmától függően helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy

- a tervezett építmény elhelyezése, beépítési paraméterei, építészeti kialakítása megfelel-e a **helyi építési szabályzatban és az OTÉK-ban** meghatározott követelményeknek,
- a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleménye alapján a tervezett építészeti kialakítás **megfelel-e a településképi követelményeknek,**
- a tervezett építési tevékenység a **kulturális örökség védelme** jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

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 elvi építési keretengedély a jogerőssé válásának napjától számított **egy évig** hatályos, kivéve, ha

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI SZAKASZ

Az összevont engedélyezési eljárás építési engedélyezési szakaszában az építtető az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezését kérheti.

Az összevont eljárás építési engedélyezési szakasza

- *a)* az építési engedély iránti kérelemhez előírt műszaki tartalmú dokumentáció és mellékletek, valamint
- *b)* az 1) bekezdés esetén, az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelem mellékleteinek az ÉTDR-be történő feltöltésével kezdődik.

Az építési engedélyezési szakaszban 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.

AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZÉSE

Az eljárásban a kérelem tartalmától függően mellőzhető a helyszíni szemle lefolytatása.

Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a tervezett eltérés, az érintett szakhatóság állásfoglalása, illetve a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek figyelembevételével engedélyezhető-e.

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem tárgyában az érdemi döntést

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

A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM

Használatbavételi engedély alapján vehető használatba a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel érintett építmény, építményrész, ha

- műemlék, vagy
- annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni.

A használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben a fennmaradási engedélyezésre irányuló kérelem is előterjeszhető.

A használatbavételi engedély iránti kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell

- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott építési napló összesítő lapját,
- kitöltött statisztikai lapot,
- a szakhatóság megkereséséhez szükséges 5. melléklet szerinti dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, valamint
- az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

A FENNMARADÁSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM

Az építésügyi hatóság a ... meghatározott jogszerűtlen és az ... meghatározott szakszerűtlen építési tevékenységek esetén, **amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak**, az építtető, vagy a tulajdonos kérelmére **fennmaradási engedélyt ad**.

Az építésügyi hatóság a *bontás tudomásulvétele nélkül és a tudomásulvételtől eltérően végzett bontási tevékenység esetén a jogszerűtlenül végzett bontási tevékenységet* az építtető, vagy a tulajdonos kérelmére, **hivatalból tudomásul veszi**.

A fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása során, valamint a hivatalból történő intézkedés esetén az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása, így különösen a készültségi fok megállapítása érdekében **helyszíni szemlét tart**.

Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja, ha az építési tevékenység engedélyezését **a polgármester a településképi véleményében nem javasolta**.

BONTÁSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM

Bontási engedély alapján végezhető

- a) a műemléket érintő,
- b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő,
- c) a zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenység.

A bontási engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóság **helyszíni szemle** megtartása mellett méri fel, hogy...

- Az építtető 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.
- A bontási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **egy évig** hatályos.

AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ

A tervező az építészeti-műszaki dokumentáció összeállítása során gondoskodik arról, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon a helyszínről, annak környezetéről készített **minden olyan hitelt érdemlő dokumentum** (terv, képfelvétel, hivatalos feljegyzés, egyéb okirat, nyilatkozat stb.), amely a tervezés alapját képezte, és **amely lehetővé teszi a döntés meghozatalát**, az építésügyi hatósági engedély megadása és a tudomásulvétel feltételeinek vizsgálatát, igazolását.

A dokumentációban az OTÉK 50. § (2) bekezdésében meghatározott **követelmények teljesítését igazolni szükséges**. Ez történhet vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.

Az építészeti-műszaki dokumentációt **aláíró-címlappal** kell ellátni.

AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Építészeti műszaki leírás

- Ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát **kiegészítő információkat**:
- a teljes építmény eredeti rendeltetésének, valamint az átalakított, bővített építmény új **rendeltetésének** leírását,
- 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,
- a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi megoldásokat, az energetikai **követelmények teljesítésének módját**,
- a közlekedési útvonalak **akadálymentesítését**,
- jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározását,
- az **égéstermék-elvezetés** megoldásának részletes leírását,
- építmény bontása esetén az építmény által tartalmazott **azbeszt bontásának és kezelésének** módját, a bontási technológia leírását,
- a tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges **közművesítettséget**, a közművesítés megoldását,
- az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldásnak az **OTÉK 50. § (3)** bekezdésében meghatározott **követelményeknek való megfelelőségét**,
- az érintett **közműszolgáltatókkal történt egyeztetésre** vonatkozó információkat.

MŰSZAKI LEÍRÁSOK

- Gépezeti műszaki leírás
- Tartószerkezeti műszaki leírás
- Épületvillamossági műszaki leírás
- Technológiai leírás
- Belsőépítészeti leírás szükség szerint
- Rétegrendi kimutatás: meghatározza az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.
- Helyiség kimutatás: meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.
- Alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése
- Környezetvédelmi, környezeti és kertépítészeti leírás jogszabályban előírt esetekben.

AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

A tervlapok formátuma PDF/A. A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén arányosan, értelmezhető módon A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat önálló fájldokumentumonként kell benyújtani vektorgrafikus vagy 300 DPI felbontású pixeles formátumban.

HELYSZÍNRAJZ

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.

ALAPRAJZ

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.

METSZET

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**.

TEREPMETSZET

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**.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY NÉLKÜL VÉGEZHETŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK

*A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény **átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása**, ha az építési tevékenységgel az építmény **tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell***

- *a) megváltoztatni,*
- *b) átalakítani,*
- *c) elbontani,*
- *d) kicserélni,*
- *e) megerősíteni vagy*
- *f) változatlan formában újjáépíteni.*

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY NÉLKÜL VÉGEZHETŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK

- Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró - áthidalóját nem érintő - cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
- Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
- Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
- Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet, kivéve műemléki jelentőségű területen
- A bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
- Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.