

Lakossági tájékoztató

az összevont engedélyezési eljárás szabályairól

1. Milyen esetben lehet összevont engedélyt kérni?

Azokban az esetekben, amikor az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt

- a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
- a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
- a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges.

Az összevont engedélyezési eljárás két szakaszból áll:

- **első szakasza** a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából **elvi építési keretengedélyezési szakaszból**,
- **második szakasza az építési engedélyezési szakasz.**

2. Mit kell az összevont engedély iránti kérelemhez mellékelni?

Az összevont eljárás megindítására irányuló kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik, azonban az eljárás megindításakor csak az elvi építési keretengedélyezési szakasz megindításához szükséges melléleteket kell benyújtani.

A kérelmet személyesen elektronikus adathordozón, vagy elektronikusan lehet benyújtani az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) igénybevételel.

Az elvi keretengedély hatálya alatt kezdeményezhető az összevont engedélyezési eljárás folytatása, azaz az építési engedélyezési szakasz lefolytatása, mely külön kérelem benyújtása nélkül, az építési engedély iránti kérelemhez előírt építészeti-műszaki dokumentáció benyújtásával történik.

Az **elvi építési keretengedélyezési szakasz** megindításához a kérelem tartalmától függően **mellékelni kell** elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

1. a kérelem tartalmától függően a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. mellékletében meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
2. ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges, a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 5. melléklete szerinti dokumentációt,
3. jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy
 - a települési önkormányzat településképi véleményt adott, vagy
 - [a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. \(XII. 7.\) Korm. rendelet](#)ben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,
4. a szakkérdés vizsgálatához külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását,
5. [a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének településképi védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. \(II. 14.\) Korm. rendelet](#) hatálya alá tartozó esetekben a kiemelt településképi véleményt.

Mellékelhető elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül, amennyiben az építető birtokában van:

6. az ügyben érintett ügyfeleknek az építési tevékenység végzéséhez adott, egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata.

[

Az építési engedélyezési szakaszhoz külön kérelmet nem szükséges benyújtani, ebben a szakaszban kérhető az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése is.

Az **építési engedélyezési szakasz** megindításához mellékelni kell elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

1. a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. melléklet III. részében meghatározott tartalmú építészet-műszaki dokumentációt,
2. ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges, a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 5. melléklete szerinti dokumentációt,
3. jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy
 - o a települési önkormányzat településképi véleményt adott, vagy
 - o a [településrendezési és építészet-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. \(XII. 7.\) Korm. rendelet](#)ben előírt esetekben az építészet-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,
4. a szakkérdés vizsgálatához külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását,
5. a [kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének településképi védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. \(II. 14.\) Korm. rendelet](#) hatálya alá tartozó esetekben a kiemelt településképi véleményt,

Mellékelhető elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül, amennyiben az építendő birtokában van:

6. az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat az alábbiak meglétéről vagy mellékelheti azokat:
 - o a [környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. \(XII. 25.\) Korm. rendelet](#)ben meghatározott esetekben jogerős vagy végleges környezetvédelmi, illetve egységes környezethasználati engedély, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,
 - o erdőterület igénybevétele esetén az erdőszeti hatóság engedélye,
 - o termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős vagy végleges hatósági határozat,
 - o a természet védelméről szóló törvényben meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélye,
7. az előzetes szakhatósági állásfoglalást és a hozzá tartozó a szakhatóság által záradékolt építészet-műszaki dokumentációt, ha az nem az ÉTDR igénybevételel került beszerzésre,
8. az ügyben érintett ügyfeleknek az építési tevékenység végzéséhez adott, egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata.

3. Mennyi az eljárás illetéke?

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

Amennyiben szakkérdés vizsgálata is szükséges az eljárás során, azért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni a szakági rendeletekben rögzítettek szerint.

4. Mennyi az ügyintézési határidő?

Összevont engedélyezési eljárás

- elvi építési keretengedélyezési szakaszának ügyintézési határideje 25 nap, amennyiben az eljárásban szakhatóságot kell megkeresni 35 nap,

[

- építési engedélyezési szakaszának ügyintézési határideje 25 nap, amennyiben az eljárásban szakhatóságot kell megkeresni 35 nap, kivéve
 - a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, az [1997. évi LXXVIII. törvény](#) 57/B. §-a szerinti kereskedelmi építmények engedélyezési eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 75 nap,
 - az ipari rendeltetésű vagy mezőgazdasági tevékenység végzésére szolgáló épület engedélyezési eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 20 nap, ha az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott szakkérdést is vizsgál, akkor 25 nap az ügyintézési határidő, ha az eljárásba szakhatóság bevonására kerül sor, akkor 35 nap.

Az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik. Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő 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 [531/2017. \(XII. 29.\) Korm. rendelet](#) 1. melléklet 4. táblázata szerint 15 vagy 21 nap.

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

5. Az engedélyezés egyéb szabályai

Az elvi építési keretengedélyezési szakasz:

Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy

- a tervezett építmény elhelyezése, beépítési paraméterei, építészeti kialakítása megfelel-e a helyi építési szabályzatban és az [országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet](#)ben meghatározott követelményeknek,
- a kiemelt településképi vélemény vagy a települési önkormányzat 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 az eljárása során feltárt tények és nyilatkozatok alapján az elvi építési keretengedélyben megállapítja az építési engedély iránti kérelem benyújtásának feltételeit és kereteit.

Az építésügyi hatóság az elvi építési keretengedélyt nem adja meg, ha a tervezett építési tevékenység

- engedélyezését a kiemelt településképi vélemény nem javasolta,
- az [1997. évi LXXVIII. törvény](#) 19. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti és a központi építészeti tervtanács szakmai véleményében engedélyezésre nem ajánlotta,
- állami magasépítési beruházás megvalósítására irányul, és azt a központi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményében engedélyezésre nem ajánlotta,
- 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó épület megvalósítására irányul, és azt a központi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményében engedélyezésre nem ajánlotta, vagy
- egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább hat lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület megvalósítására irányul, és azt a központi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményében engedélyezésre nem ajánlotta.

[

Az elvi építési keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

Az építési engedélyezési szakasz:

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 összevont eljárás építési engedélyezési szakaszára, a kérelem tartalmától függően az építési valamint az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárásának szabályait eltérésekkel kell alkalmazni.

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

Az **elvi építési keretengedély** tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

A döntést közölni kell:

- ügyféli minőségben az építetővel 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, valamint az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével.

A végleges elvi építési keretengedélyt közölni kell az építetővel vagy meghatalmazottjával.

Az **építési engedély** tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható.

A döntést közölni kell:

- ügyféli minőségben, az értesítettek körének feltüntetése mellett
 - az építetővel vagy meghatalmazottjával,
 - az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
 - azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
 - a szakhatóságok által megállapított ügyféli körrel,
- 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,
 - azzal a hatósággal, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott.

A végleges döntést közölni kell:

- az építetővel vagy meghatalmazottjával,
- az építésfelügyeleti hatósággal az ÉTDR-en keresztül,
- az illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, valamint a területi vízügyi hatósággal, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,
- a munkavédelmi hatósággal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
- mindazokkal, akiknek értesítését jogszabály előírja.

7. Az engedély hatálya, hatályának meghosszabbítása

Az elvi építési keretengedély a véglegessé válásának napjától számított egy évig hatályos, amelynek hatálya nem hosszabbítható meg.

[

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatályát nem hosszabbítható meg.

8. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

Van lehetőség a jogorvoslatra:

- az elvi építési keretengedély megtagadásáról szóló határozat ellen,
- az építési engedélyezési szakaszban hozott megadó illetve elutasító határozat ellen.

Az elvi építési keretengedély megadása tárgyában hozott végzés csak az építési engedélyezési szakaszban hozott határozat, ennek hiányában a jogorvoslati jog az eljárást megszüntető végzés ellen indítható közigazgatási per keretében gyakorolható.

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 ügyfél a tárgyalás tartását a keresetlevélben kérheti, ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül hoz határozatot.

Az ügyfél a keresetlevelet az illetékes törvényszékhez címezve az építésügyi hatóságnál nyújtja 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 döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtámadni.

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.