

Tájékoztató

az építési engedélyezési eljárás szabályairól

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

Az építési tevékenység végzésére - az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsoroltak és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § (1)-(3) bekezdése alapján egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével - 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.
- Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, bontás engedélyezésére, fennmaradási engedélyezésre irányuló kérelem is előterjeszhető.
- A kérelmet személyesen elektronikusan adathordozón, vagy elektronikusan lehet benyújtani az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikusan dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) igénybevételével.

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 engedélyezési eljárás fajtáját,
- a kérelem tárgyát és annak rövid leírását, a 312/2012. Korm. rendelet 8. melléklet I. rész 1. pont 1.1.3. alpontja szerinti számított építményértéket,
- a kérelem tárgyával összefüggésben
 - az építésügyi hatóság szolgáltatása körében kiadott, fél évnél nem régebbi szakmai nyilatkozatnak az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
 - a korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
 - a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
- az építtető vagy meghatalmazottjának a rendelkezését arról, hogy a végleges engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció papír alapú hitelesített másolatát kéri-e, ha igen, hány példányban,
- az építtető aláírását (formanyomtatvány alkalmazása esetén).

Mellékelni kell elektronikusan adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

- a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. melléklet III. részében meghatározott az adott eljáráshoz előírt építészeti-műszaki dokumentációt,

- 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,
- jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy
 - a települési önkormányzat településképi véleményét adott, vagy
 - a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét adott,
- ha szakkérdés vizsgálata szükséges, az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását,
- 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 véleményét.

Mellékelhető elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül, amennyiben az építető birtokában van, az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat az alábbiak meglétéről:

- 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 - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,
- erdőterület igénybevétele esetén az erdőszeti hatóság engedélye - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -,
- termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős vagy végleges hatósági határozat - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -,
- a természet védelméről szóló törvényben meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélye,
- az előzetes szakhatósági állásfoglalást és a hozzá tartozó a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, ha az nem az ÉTDR igénybevitelével került beszerzésre,
- az ügyben érintett ügyfeleknek az építési tevékenység végzéséhez adott, egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata.

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](#) 1. melléklet 4. táblázata előírja.
- Az építető előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet az építési engedély iránti kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. Ezt elektronikusan az ÉTDR rendszerben 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 melléletek esetén az eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt napon belül,
- hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb három 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 szakhatóságot kell megkeresni, az ügyintézési határidő 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 21 nap, a 400 m² -nél nagyobb bruttó alapterületű az [1997. évi LXXVIII. törvény](#) 57/B. §-a szerinti kereskedelmi építmények építési engedélyezési eljárásában az országos illetékességű Hajdú Bihar Megyei Kormányhivatalnak 60 nap.

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

6. Az engedélyezés egyéb szabályai

- Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben benyújtható kérelmek:
 - az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,
 - a bontás engedélyezésére, valamint
 - a fennmaradás engedélyezésre irányuló kérelem.

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 építetőt és a már ismert ügyfelet.
- Az építésügyi hatóság öt napon belül hiánypótlásra hívja fel az építetőt, ha a kérelem hiányos. A hiánypótlásra teljesítési határidőt állapít meg az építésügyi hatóság.
- Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, arról feljegyzést vagy jegyzőkönyvet és a helyszínről dátummal ellátott fényképfelvételt készíteni. 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, haladéktalanul, de legkésőbb a szemlét követő 3 napon belül építésrendészeti eljárást kezdeményez és 8 napon belül az építési engedély iránti kérelmet elutasítja.

7. Ki értesül a döntésről, a döntés jogerőre emelkedéséről?

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

A döntést közölni kell

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

A végleges döntést közölni kell

- az építtetővel vagy meghatalmazottjával,
- az építésfelügyeleti hatósággal,
- 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.

Az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon - személyes adatot nem tartalmazó - általános tájékoztatást ad a hatáskörébe tartozó megindult és lezárult engedélyezési eljárás következő főbb ismérveiről:

- az eljárás megindulását követő munkanapon a kérelmezett eljárás típusa és az eljárás megindulásának időpontja, az építési tevékenységgel érintett telek címe, ennek hiányában helyrajzi száma, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi száma, az építési tevékenység tárgya, anonimizált helyszínrajz, utcai homlokzati terv vagy látványterv,
- a döntés kiadmányozását követő munkanapon a döntés rövid tartalma és meghozatalának időpontja,
- a döntés véglegessé válását követően, az építtető értesítésével egyidejűleg a döntés véglegessé válásának napja.

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

Az engedély tárgyatól függően tartalmaz:

- figyelmeztetést arra, hogy
 - az építetű 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 végezhet,
 - az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el,
 - 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,
 - jogszabályban meghatározott esetekben az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
- tájékoztatást arról, hogy
 - az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetű fedezetkezelés hatálya alá tartozik-e,
 - az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetűt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,
 - az engedély hatálya nem hosszabbítható meg,
 - a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be.

9. Az építési engedély hatálya, hatályának meghosszabbítása

Az építési engedély véglegessé válásának napjától számított **4 évig hatályos, kivéve, ha**

- az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik

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

10. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

Van lehetőség a jogorvoslatra.

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.

A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak nincsen helye, a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában a jogorvoslati jog az eljárást megszüntető végzés ellen indítható közigazgatási per keretében gyakorolható.

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.

11. Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 8. mellékletében felsoroltak