

Tájékoztató az összevont telepítési eljárás szabályairól

1. Milyen esetben lehet összevont telepítési eljárást indítani?

Az építésügyi hatóságtól összevont telepítési eljárás lefolytatása kérhető, ha az építési beruházás megvalósításához az alábbi eljárások, vagy azok egy részének lefolytatása szükséges:

- a településrendezési eszköz készítésének, módosításának egyeztetési eljárása,
- a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési keretengedélyezési eljárás,
- a környezetvédelem vonatkozásában a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti
 - környezeti hatásvizsgálati eljárás, vagy
 - egységes környezethasználati engedélyezési eljárás,
- a földvédelem vonatkozásában, ha az építési beruházás termőföld igénybevételével is jár, a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása,
- az erdővédelem vonatkozásában, ha az építési beruházás erdőterület igénybevételével is jár, az erdőterület igénybevételének engedélyezési eljárása,
- telekalakítási engedélyezési eljárás, ha az építési beruházáshoz a településrendezési eszköz módosítása nem szükséges,
- a régészet vonatkozásában
 - a régészeti feltárás engedélyezési eljárása, vagy
 - a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősülő építési beruházás esetén a próbafeltárás bejelentésének tudomásulvételére irányuló eljárás,
- az építési engedélyezési eljárás,
- az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti eljárás.

Az összevont telepítési eljárás:

- telepítési hatásvizsgálati szakaszból (THSZ) és
 - integrált építési engedélyezési szakaszból (IÉSZ)
- áll.

Ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás külön jogszabályban előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.

Az összevont telepítési eljárás a beruházással érintett telekre vonatkozó településrendezési eszköz készítésével vagy módosításával párhuzamosan is kezdeményezhető.

A telepítési engedély az összevont eljárások fajtáitól függően egyben

- elvi építési keretengedély,
- telekalakítási engedély,
- termőföld végleges más célú hasznosításának engedélye,
- az erdő területi igénybevételének engedélye,
- régészeti feltárási engedély,
- környezetvédelmi engedély vagy egységes környezethasználati engedély,
- a településrendezési eszközzel kapcsolatos vélemény.

2. Az építésügyi hatósági szolgáltatás igénybevétele az eljárás megindítása előtt

Az építető az építési beruházás helyétől, jellegétől függően a hatósági szolgáltatás keretében - elektronikus kérelem és gyűjtőtárhely igénybevétele esetén az elektronikus gyűjtőtárhelyen tárolt dokumentumaihoz való hozzáférés biztosításával - az eljáró építésügyi hatóságtól

- **tájékoztatást kérhet**
 - az erdő igénybevételének feltételeiről, a benyújtandó melléletekről, azok tartalmáról,
 - a beruházással érintett telekre vonatkozóan a termőföld minőségéről, a más célú hasznosítás engedélyezéséhez benyújtandó melléletekről, azok tartalmáról,
 - előzetes régészeti dokumentáció és a földmunkákat bemutató tervek benyújtásával a beruházással érintett telek régészeti érintettségéről és a régészeti örökség védelme érdekében elvégzendő régészeti feladatokról,
 - arról, hogy van-e a tevékenységnek jelentős hatása a környezetre, ettől függően milyen további környezetvédelmi engedélyek lefolytatásra kerüljön sor és annak mi a tartalma,
- **kérheti továbbá**
 - annak vizsgálatát, hogy az elektronikus gyűjtő tárhelyre feltöltött dokumentumok tartalma, a kérelem és mellékletei, a rendelkezésre álló előzetes szakhatósági állásfoglalások megfelelnek-e a THSZ lefolytatásához,
 - tájékoztatását arról, hogy az összevont telepítési eljárás lefolytatásához szükséges-e további melléklet becsatolása vagy szakhatósági közreműködés,
 - tájékoztatását az összevont telepítési eljárás és a szakhatósági közreműködés illetékének, illetve igazgatási szolgáltatási díjának, valamint jogszabályban meghatározott eljárási költségének mértékéről,
 - tájékoztatását a leendő ügyféli körről és a várható hatásterületről.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági szolgáltatás iránti kérelem benyújtását követő munkanaptól számított tizenöt napon belül szakmai nyilatkozatot fogalmaz meg, melynek tartalma nem köti az építetőt az építésügyi hatósági engedély benyújtásában és nem kötelezi az építetőt az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtására.

Az építésügyi hatóság a szakmai nyilatkozatát a tárhelyen vagy a kérelemben a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésnek megfelelően küldi meg az építetőnek.

3. Milyen iratok szükségesek az eljárás megindításához

Az összevont telepítési eljárás iránti kérelem az eljárás mindkét szakaszára vonatkozik, azonban a kérelem benyújtásakor csak a telepítési hatásvizsgálati szakasz (THSZ) megindításához előírt melléleteket kell benyújtani.

A kérelemhez – a THSZ-ben összevonható kérelmezett eljárásoktól függően – mellékelni kell (elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül):

- a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. mellékletében meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt,
- a kérelmezett engedélytől függően az arra vonatkozó jogszabályban meghatározott mellékletet,
- ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, az ügy rövid ismertetésében szereplő eljárásokban hozott jogerős vagy végleges döntések megnevezését, iktatószámát és keltét, vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
- igazolást arról, hogy a településrendezési szerződés megkötésre került, vagy a településrendezési eszköz tervezete a jogszabályi követelményeknek megfelel.

Az integrált építési engedélyezési szakasz (IÉSZ) megindítását a telepítési engedély véglegessé válásától számított egy éven belül külön kérelem nélkül, a településrendezési

[

eszköz készítése, módosítása esetében az érintett településrendezési eszköz hatálybalépését követően lehet kezdeményezni az előírt mellékletek benyújtásával.

Az IÉSZ megindításához – az IÉSZ-ben összevonható kérelmezett eljárástól függően – mellékelni kell

- digitális formátumban adathordozón vagy az ÉTDR-be történő feltöltéssel
 - a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. mellékletében meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt,
 - a [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 7. melléklet szerinti szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentációt (5. melléklet),
- a telepítési engedélyben tett kikötés, feltétel teljesítésének igazolását,
- ha az IÉSZ megindításakor rendelkezésre áll, az eljárást megelőző más hatósági eljárásban kiadott végleges engedélyt, annak megnevezését, iktatószámát és keltét, vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját.
- jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy
 - a települési önkormányzat településképi véleményt adott, vagy
 - a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,
- 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.

Amennyiben a kérelmező birtokában van a természet védelméről szóló törvényben meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélye, az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat az engedély meglétéről vagy mellékelheti azt a kérelemhez.

4. Milyen költségei vannak az eljárásnak?

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.

5. Ügyintézés határideje

Az összevont telepítési eljárás során az építésügyi hatóság számára irányadó ügyintézési határidő

- telepítési hatásvizsgálati szakaszában
 - 50 nap,
 - környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap;
- az integrált építési engedélyezési szakaszában
 - 25 nap,
 - környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 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 ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének az ügyfél mulasztásának (hiánypótlás teljesítésének) vagy késedelmének időtartama.

6. Az összevont telepítési eljárásban hozott döntés

[

Telepítési engedély (THSZ)

A telepítési engedélyben az építésügyi hatóság az eljárás során feltárt tények és nyilatkozatok, továbbá a szakhatóságok állásfoglalása alapján megállapítja a tervezett beruházás telepítési feltételeit és követelményeit, az építési engedély megadásának telepítési kereteit, a tervezett tevékenység folytatásának környezetvédelmi feltételeit, továbbá a településrendezési eszköz módosítása esetén a településrendezési eszközzel kapcsolatos megállapításait és jóváhagyásának szakmai feltételeit.

A telepítési engedély az összevont eljárások fajtáitól függően egyben

- elvi építési keretengedély,
- telekalakítási engedély,
- termőföld végleges más célú hasznosításának engedélye,
- az erdő területi igénybevételének engedélye,
- régészeti feltárási engedély,
- környezetvédelmi engedély vagy egységes környezethasználati engedély,
- a településrendezési eszközzel kapcsolatos vélemény.

A telepítési engedély

- környezethasználat megkezdésére,
- építési tevékenység végzésére

nem jogosít, és nem mentesíti az építetőt a környezethasználat és az építési beruházás megvalósításához, az építési tevékenység megkezdéséhez a jogszabály szerint szükséges más hatósági engedélyek vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

A régészeti feltárás a telepítési engedély kézhezvétele után megkezdhető.

Az engedélyezett végleges más célú termőföld felhasználást, erdő igénybevételt, környezethasználatot és a kérelmezett tevékenységet a telepítési engedélyben meghatározott időn belül és csak a végleges integrált építési engedély birtokában szabad megkezdni és folytatni.

A telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése csak az integrált építési engedély véglegessé válása után kérhető, és az átvezetés megtörténtét az építető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor – az építési naplóban történő rögzítéssel is – igazolni köteles.

Integrált építési engedély (IÉSZ)

Az integrált építési engedély iránti kérelem elbírálása során a telepítési engedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságokat – azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkeztek, illetve amelyekről a telepítési hatásvizsgálati szakaszban nyilatkoztak – akkor is kötik, ha a telepítési engedély megadását követően a telepítési engedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

Ha a THSZ kiváltotta a telekalakítási engedélyezési eljárást, akkor az integrált építési engedély megadásának nem feltétele a telek rendezettsége. A telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséről az építető köteles a kivitelezés megkezdéséig gondoskodni.

Ha a THSZ kiváltotta a településrendezési eszköz egyeztetési eljárását, akkor az integrált építési engedély iránti kérelem csak a településrendezési eszköz elfogadását és hatálybalépését követően bírálható el.

Az IÉSZ-ben hozott határozat rendelkező része, az építési engedélyezési eljárásban hozott döntés az építési engedély általános elemein kívül – a döntés tárgyától függően – tartalmazza:

[

- a tervezett építési beruházás, a beruházásra vonatkozó teljesítmény és kibocsátási adatok, valamint technológia rövid leírását, a tervezett építmény rendeltetését, az ismert és vizsgált önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetésük megjelölését,
- az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban hozott döntését,
- az egységes környezethasználati engedély feltételeit.

A határozat az engedély tárgyától függően tartalmazza a tájékoztatást arról, hogy

- a telepítési engedély megadásáról szóló végzés a határozat elleni jogorvoslati eljárásban támadható,
- a telekalakítási engedély alapján a változást az ingatlan-nyilvántartáson az integrált építési engedély véglegessé válása után, az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése előtt át kell vezetni, és annak megtörténtét az építető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor – az építési naplóban történő rögzítéssel – igazolni köteles.

7. Ki értesül a döntésről?

A telepítési engedélyről szóló döntést (végzés) 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,
 - az országhatáron átterjedő környezeti hatások vizsgálatáról szóló, Espooban (Finnország), 1991. február 26. napján aláírt egyezmény (a továbbiakban: Espooi egyezmény) szerinti nemzetközi eljárás esetén a hatásvisező féllel,
- 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 Magyar Nemzeti Múzeummal, ha az engedély egyben régészeti feltárási engedély is.

Az integrált építési engedélyről hozott döntést közölni kell:

- ügyféli minőségben, az értesítettek körének feltüntetése mellett
 - az építetővel vagy meghatalmazottjával,
 - az építési tevékenységgel érintett telek – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
 - azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
 - az Espooi egyezmény szerinti nemzetközi eljárás esetén a hatásvisező féllel,
- 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.

Az építésügyi hatóság

- a döntés véglegessé válását követően haladéktalanul tájékoztatást ad az ÉTDR általános felületén a végleges engedély tárgyáról és típusáról, továbbá
- véglegessé válására tekintet nélkül a közhírré teszi azt az integrált építési engedély tárgyában hozott határozatot a telepítési engedély tárgyában hozott végzéssel együtt, valamint a felfüggesztés tárgyában hozott végzést, amelyet olyan eljárásban hozott, ahol a tevékenység következtében várható környezeti hatások jelentőségét vizsgálta.

8. Az engedély hatálya

A telepítési engedély egy évig hatályos, kivéve, ha a hatályossága alatt

- az IÉSZ lefolytatását a mellékletek benyújtásával kezdeményezték.

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 hatálya nem hosszabbítható meg.

9. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

Van lehetőség a jogorvoslatra:

- a telepítési engedély megtagadásáról szóló határozat ellen,
- az integrált építési engedélyezési szakaszban hozott megadó illetve elutasító határozat ellen.

A telepítési engedély megadása tárgyában hozott végzés csak az integrált 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.