

# **Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**

**A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok  
és feladatkörei; az engedélyköteles tevékenységek  
és változásainak ismertetése**

**Balogh Attila**

okl. építésmérnök, okl. építőipari igazságügyi szakmérnök  
Termelési és Értékesítési Igazgatóság – Beruházó Iroda  
ÉMI Nonprofit Kft.

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **1. ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI RENDSZER**

**Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló**

**343/2006. (XII.23.) kormányrendelet (Éhk.)**

**határozza meg az építésügyi hatóságok rendszerét.**

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **1.1. Elsőfokú építésügyi hatóságok**

### **1.1.1. Általános építésügyi ügyek**

**Járásszékhely települési önkormányzat jegyzője /  
fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője /**

**Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott  
terület tekintetében a fővárosi főjegyző**

(175+23=198 db)

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **1.1. Elsőfokú építésügyi hatóságok**

### **1.1.2. Kiemelt építésügyi ügyek**

Járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő

- járási építésügyi hivatal, illetve
- járási építésügyi és örökségvédelmi hivatal

(38+21=59 db)

# **Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**

*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **ILLETÉKESSÉG A KÖVETKEZŐ ÜGYEKBEN:**

- a Kormány által rendeletben kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított általános építésügyi hatósági ügyben – a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában
- az összevont telepítési eljárással kapcsolatos ügyben, ha az ügyben integrált eljárásban építésügyi hatósági eljárás is lefolytatásra kerül, közreműködő vagy társhatósági feladatok ellátására
- a kihirdetett veszélyhelyzetben szükséges építésügyi hatósági intézkedések megtétele és a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő építésügyi hatósági ügyben.
- a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlék-együttesek, országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkeken megvalósítandó közérdekű beruházás ügyében [Étv. 4.§(3a)]
- az első fokú építésügyi hatóságot érintő kizárási ügyben.

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **1.1. Elsőfokú építésügyi hatóságok**

### **1.1.3. Műemléki épületek és helyi értékvédelemmel érintett épületek építéshatósági ügyei**

#### **Műemlék épületeknél:**

- Járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi és örökségvédelmi hivatal

#### **Helyi értékvédelem alá vont épületeknél:**

- Kerületi önkormányzat jegyzője (fővárosi kerületeknél)
- Fővárosi főjegyző (Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott területeknél)

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

**1.2. A másodfokú építésügyi hatóságok**

A Kormány a másodfokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként, valamint a műemlékvédelem területén a másodfokú építésügyi hatósági feladatok, másodfokú örökségvédelmi feladatok ellátására az építmények, építési tevékenységek tekintetében

– az Éhk-ban meghatározott kivételekkel –

**a fővárosi és megyei kormányhivatal szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésfelügyeleti hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységét** jelöli ki.

(másodfokú építésügyi hatóság)

# **Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**

*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **1.3. Sajátos építményfajták építésügyi hatósága, kiemelt ügyekben szakhatóságok**

A hírközlési sajátos építményfajták közül az antennák, antennatartó szerkezetek és az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében:

- **Elsőfokú építésügyi hatóság** a járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi (és örökségvédelmi) hivatal
- **Másodfokú építésügyi hatósága** kormányhivatalok építésügyi és örökségvédelmi hivatala önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége.

A sajátos építményfajták tekintetében az építésügyi hatósági feladatokat ellátó hatóságot külön jogszabály jelöli ki. Ilyen jogszabály hiányában ezen építményfajtákat és építményeket érintő építésügyi hatósági ügyekben a fenti építésügyi hatóság jár el.

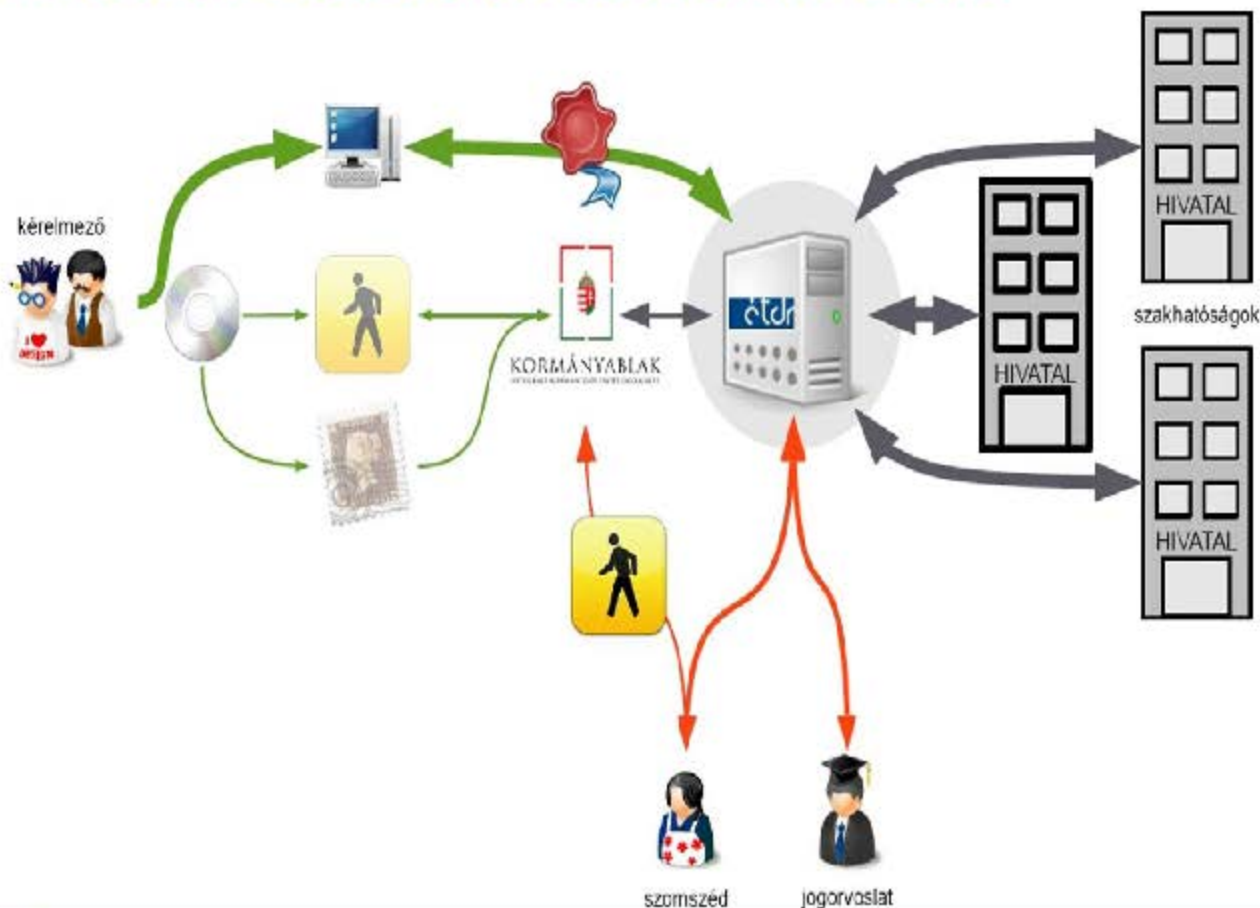
Kiemelt jelentőségű ügyben – a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában - szakhatóságként a fenti építésügyi hatóság jár el.



# Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok

A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése

## 1.5. Az Építésügyi ügyintézés lehetőségei:



# Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok

## A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei; az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése

JÁRÁSI (FŐVÁROSI KERÜLETI) HIVATALOK ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALAI (ÉH),  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALAI (ÉÖH) ÉS ILLETÉKSSÉGI  
TERÜLETÜK AZ ÉPÍTÉSÜGYI FELADATOK TEKINTETÉBEN



A Fővárosban:  
Fővárosi I. kerületi Hivatal ÉÖH: I-III., XI.-XII., XX-XXIII.  
Fővárosi V. kerületi Hivatal ÉÖH: IV.-X., XII-XIX.

Készítette: Irénka Borsos, az Irénka Borsos Térképészi és Építészeti Kft. vezetője. A térkép a 2013. évi évi törvény (LXXXV. törvény) alapján készült.

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **2. Az Építésügyi hatósági feladatok**

- **Építésügyi engedélyek kiadása**
- **Tudomásulvételi eljárások**
- **Egyéb engedélyezési eljárások lefolytatása**
- **Építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzése**
- **Hatósági bizonyítvány kiállítása**
- **Kötelezési eljárás lefolytatása**
- **Végrehajtási eljárások lefolytatása**
- **Szakhatósági eljárások lefolytatása**

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **2.1. Engedélyezési eljárások 2013.01.01-től**

### **2.1.1.1. Építési tevékenységek fajtái korábban**

- Építésügyi hatósági engedélyhez kötött
- Bejelentéshez kötött
- Engedély és bejelentés nélkül végezhető

### **2.1.1.2. Építési tevékenységek fajtái 2013.01.01-től**

- Építésügyi hatósági engedélyhez kötött
- Engedély és bejelentés nélkül végezhető
- Bontási engedély és bontás tudomásul vételével végezhető

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **2.1 Engedélyezési eljárások 2013.01.01-től**

### **2.1.2. Építésügyi engedélyek 2013.01.01-től:**

- **Építés engedélyezési eljárás**
- **Összevont engedélyezési eljárás**
- **Fennmaradási engedélyezési eljárás**
- **Használatbavételi engedélyezési eljárás**
- **Bontási engedélyezési eljárás**
- **Integrált engedélyezési eljárás**
- **Összevont engedélyezési eljárás**

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **2.2 Tudomásulvételi eljárások 2013.01.01-től**

- jogutódlás tudomásulvételi eljárás
- használatbavétel tudomásulvételi eljárás
- veszélyhelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárás

## **2.3 Egyéb engedélyezési eljárások lefolytatása 2013.01.01-től**

- engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedély
- az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

### **3. A polgármester új jogosultságai**

#### **3.1. Településképi véleményezési eljárás 2013.01.01-től**

- véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez
- ha határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni
- negatív vélemény esetén az építési engedély nem szerzhető meg (fellebbezés esetén kikérik az országos főépítész véleményét).

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

### **3.2. Településképi bejelentési eljárás 2013.01.01-től**

- hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek, a reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások
- külön önkormányzati rendelet + főépítész vagy tervtanács kell
- az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi (a tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha 8 napon belül nem tiltja meg)
- a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni
- Bejelentés elmulasztása, döntés megszegése: 50.000,- Ft bírság lehet (ÖR alapján).



**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

### **3.3. Településképi kötelezés 2013.01.01-től**

- A települési önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában önkormányzati hatósági döntéssel elrendelheti:
  - a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetését,
  - a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését.
- A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forintig terjedhető bírság kiszabását rendelheti el.

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **4. Megszűnt engedélyfajata:**

### **Elvi építési engedély**

Az elvi építési engedély mint önálló kérelem megszűnt  
**2013.01.01-én.**

- összevont eljárás elvi építési keretengedélyezés az összevont telepítési eljárás, telepítési hatásvizsgálat
- integrált hatásvizsgálati eljárás
- önkormányzatok kötelező (Étv. által előírt) tájékoztatás adási és konzultációs szolgáltatás-nyújtása

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

**5. Építési engedély nélkül végezhető tevékenységek:**

5.1. Az építési engedéllyel építhető építmény felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell:

- megváltoztatni
- átalakítani
- elbontani
- kicserélni
- megerősíteni vagy
- változatlan formában újjáépíteni.

## **5. Építési engedély nélkül végezhető tevékenységek:**

- 5.2. A műemléki jelentőségű területre külön előírások vonatkoznak
- 5.3. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése
- 5.4. Meglévő építményben – alapozást nem igénylő – új égéstermék-elvezető kémény létesítése, ha annak megvalósítása nem jár a meglévő építmény tartószerkezetének megbontásával, átalakításával, megerősítésével

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

**5. Építési engedély nélkül végezhető tevékenységek:**

- 5.5. Épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése
- 5.6. Szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárítóberendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen, vagy építményben való elhelyezése
- 5.7. Legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése
- 5.8. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **6. Bontási tevékenység:**

### **6.1. Bontásisi engedéllyel végezhető tevékenységek:**

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

### **6.2. Bontási engedély nélkül végezhető tevékenységek:**

A bruttó 300 m<sup>3</sup> térfogatot vagy a rendezett terepcsatlakozástól mért 4 m épületmagasságot meg nem haladó egyszintes építmény bontása

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **7. Használatbavételi engedélyezési eljárás változás:**

- **Használatbavételi engedély** alapján vehetők használatba azok az építési engedély köteles építmények, amelyek építési engedélyezési eljárásába bevont szakhatóság feltételt szabott.
- **Használatbavétel tudomásul vételi eljárás** keretében vehetők használatba azok az építési engedély alapján építhető építmények, amelyek nem tartoznak a használatbavételi engedély köteles körbe, azaz az építési engedélyükben a szakhatóság nem tett kikötést.

**Fellebbezési jog** csak az építtetőt illeti meg. Új fellebbezési elem hiányában el lehet utasítani a fellebbezést.

Nem szükséges **felelős műszaki vezetői nyilatkozat** benyújtása.

## **Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**

*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

### **8. Fennmaradási engedélyeztetési eljárás:**

Az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján **fennmaradási engedélyt ad**, ha

- egyébként az építési engedélyezéshez előírt, az Étv. 36. §-ban és az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek *(korábbi köt. + építési jogosultság)*
- az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető *(korábbi szubj.)*
- azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja *(új)*, vagy
- a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható *(korábbi szubj.: a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható)*



**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **9. Engedélyezési eljárás – egyéb változások:**

### **9.1. A 312/2012. Korm. rend. (Eljárási kódex) által bevezetett fontosabb változások:**

- a kötelező elektronikus kapcsolattartás a hatóságok között (az ügyféllel csak lehetőség)
- a szabálytalan tevékenységek feltárására irányuló építésügyi és építésfelügyeleti hatósági munkát támogató építésügyi monitoring (ÉMO)
- az ingatlannal rendelkezni jogosultaknak már nem kell az építési tevékenységhez hozzájárulniuk (az építési jogosultság előzetes igazolási kötelezettsége megszűnik)

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **9. Engedélyezési eljárás – egyéb változások:**

### **9.2. A 312/2012. Korm. rend. (Eljárási kódex) által bevezetett fontosabb változások:**

- a szomszéd és az építés közreműködőinek automatikus ügyféli minősége megszűnik
- ügyfél jogorvoslati jogát akkor gyakorolhatja, ha az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be
- szakhatóságok esetében a „jogszerű hallgatás” bevezetése (ha nincs ellenérdekű ügyfél)

**Az Építési engedélyezési eljárások, engedélyező hatóságok**  
*A 2013-tól felállított különböző szintű építési hatóságok és feladatkörei;  
az engedélyköteles tevékenységek és változásainak ismertetése*

## **10. Az engedély hatálya (változás):**

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

- a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
- az építési tevékenységet a hatályossága alatt **(az építési napló megnyitásával igazoltan!)** megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított **öt éven** belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik



# Köszönöm a figyelmüket!

**Balogh Attila**  
projektkoordinátor

*okl. építészmérnök, okl. építőipari igazságügyi szakmérnök*  
Termelési és Értékesítési Igazgatóság – Beruházó Iroda

[www.emi.hu](http://www.emi.hu)

E-mail: [abalogh@emi.hu](mailto:abalogh@emi.hu)

Telefon: +36 1 372-6555