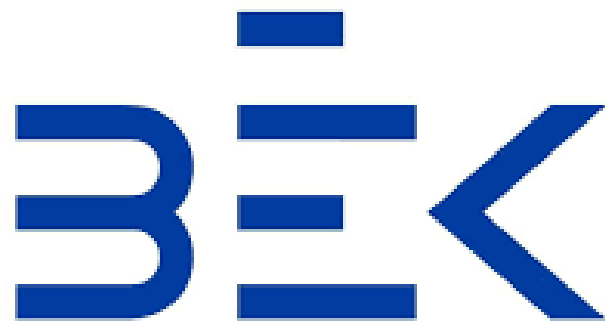




Az építésügyi hatósági eljárások szabályai
2024. október 1. napjától.

Bevezetés a TÉKA rendelkezéseibe

Előadó:

Kiss Andor

okl. építőmérnök, építőmester szakmérnök,
igazságügyi szakértő

Építési engedélyezési,
bontási engedélyezési és
egyszerű bejelentési eljárás



ÉPÍTÉSI & JOG

PONTOSAN, EGYSZERŰEN,
KÖZÉRTHETŐEN

A 2023. évi C. törvény – a környezet

Az építésügyi hatósági eljárások típusai

Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.

- építési engedélyezési,
- egyszerű bejelentési,
- összevont telepítési,
- fennmaradási engedélyezési,
- használatbavételi,
- bontási engedélyezési,
- hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárás
- **építésügyi hatósági szolgáltatás**

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről - részletszabályok

Eljárási kódex

- Egyszerű bejelentés
- Építési engedélyezési eljárás
- Bontási engedélyezési eljárás
 - Használatbavétel
 - Hatósági bizonyítvány
- Fennmaradási engedélyezési eljárás

A kérelem tartalma és mellékletei

Néhány elemmel kiegészült, illetve a Dáptv. előírásai miatt fokozottabb elektronikus hitelesítés.

- A dokumentáció tervlapjai kizárólag CAD programmal PDF/A formátumban kell benyújtani. Törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. A képek felbontása 300 DPI legyen. **Fájlok elnevezése!!!**

- Térképmásolatot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentumként kell benyújtani: <https://geoshop.hu/products/inva>

A kérelem tartalma és mellékletei

Változás:

- Ha a kérelmet a meghatalmazott az ÉTDR felületén nyújtja be csatolni kell **a meghatalmazás építető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített másolatát**, több építető esetén személyenként külön-külön hitelesítve.
- Ha a kérelmező jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, a kérelemhez mellékelni kell a képviselő közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott **aláírási címpéldányának másolatát**.



A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az aláírólappal hitelesíti. **AVDH szolgáltatással- egyenként minden tervező önálló aláíró lapot készít!!!**

Lakóépület építése egyszerű bejelentéssel



Ahogy a mese mondja:
„hoztam is meg nem is”,
azaz átalakult, meg nem
is.

Egyszerű bejelentéssel építhető

a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű,
kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget
tartalmazó **új lakóépület építése**, ha a szomszédos
ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület
alapozásának megerősítése nem szükséges,

meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet
meg nem haladó méretűre történő bővítése

a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése,
35-60 m² összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0
méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület
esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú

a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter
magasságot meghaladó támfal építése, stb.

Az építtető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési
tevékenység építési engedély alapján is végezhető.

Új lakóépület építése egyszerű bejelentéssel

Korábban	Jelenleg (új építés)
„Csonka” HÉSZ- kellett alkalmazni	Minden HÉSZ előírás kötelező
Nem volt eljárás, a hatóság a bejelentés tartalmát nem vizsgálta	A hatóság a kérelmet érdemben elbírálja
Hiányos bejelentés esetén határozatban megtiltotta a megkezdést, a hiánytalan bejelentésről értesítést küldött	Érdemi vizsgálat eredményeképpen határozatban megtiltja a megkezdést, vagy hallgatással tudomásul veszi a bejelentést
Településképi konzultáció és véleményezés nem volt része a bejelentésnek	Településképi konzultáció és véleményezés kötelező elem, ha az a TKR előírja
Ügyfél nem volt	Ügyféli kör – ellenérdekű ügyfél
Hatályos: bejelentés + 10 év	Hatályos: 4 év + 6 év a megkezdéstől

Új lakóépület építése egyszerű bejelentéssel

Változás az ügyféli kör miatt

A hatóság az ügyfeleket öt napon belül értesíti.

Ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

Ellenérdekű ügyfél esetén a hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt, a döntést az eljárás megindulásáról értesített ügyfelekkel közli. A végzés közlését követően az építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárást folytat le.

Ügyintézési határidő: 30, vagy 40 nap (lásd korábbi dián)

Meglévő lakóépület bővítése egyszerű bejelentéssel

Meglévő lakóépület bővítése

Majdnem maradt a korábbi egyszerű bejelentés

Minden HÉSZ előírás kötelező

Nem eljárás, a hatóság a bejelentés tartalmát nem vizsgálja

Hiányos bejelentés esetén határozatban megtiltja a megkezdést, a hiánytalan bejelentésről értesítést küld

A bővítmény felépültéről hatósági bizonyítvány

Ügyféli kör – nincs

Hatályos: 4 év + 6 év a megkezdéstől

Építési engedéllyel végezhető tevékenységek

„a ló túlsó oldala”, avagy egyszer az engedély nélküliek, aztán az engedélyhez kötöttek kerülnek meghatározásra, „váltógazdaságban”

Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető:

az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését **(Figyelem: mobilház is)**

a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az előzőpontban meghatározott méretet meghaladja, **kivéve** a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint **a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,**

a **közhasználatú** fürdőmedence építése

Építési engedéllyel végezhető tevékenységek

a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,

a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan az 1,5 m magasságot meghaladja

az új, 6,0 méter magasságot meghaladó, épített égéstermék-elvezető építése, kivéve a meglévő állami tulajdonú vagy használatú építmény alternatív fűtési módra való áttéréséhez telepített konténeres kazánház kéményének építését,

a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m³-t meghaladó töltőtérfogatú, ömlesztettanyag-tároló elhelyezéséhez építmény építése

a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja

a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is

Építési engedéllyel végezhető tevékenységek

az OTSZ szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építményt,

a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység

a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény

- külső alaprajzi méretét,
- beépítési magasságát,
- telken belüli elhelyezkedését vagy
- szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység.

Az eljárás érdemben
nem változott,
pontosítások:

- Községi Tanács VB.
Szakigazgatási Szerve
TAHITÓTFALU 2021
Kossuth L. u. 4.
- 613/1989. szám
- Gyártásidő:
- Tárgy:
családi lakókész
..... engedély kére
.....
- APRIL 1989
APRIL 1989

épitőteknék (lakó- (telep-) helye: Tehétfőrév, Lenin út -
engedélyt adok arra, hogy a Tehétfőrév város (község)
kerület utca (út, tér) házszám és
helyrajzi szám alatti földterületen a - mellékelt helyrajzi- és műszaki tervek szerint
családi lakóház
rendeltetésű 2 sz. sz. épület, 1 ház, 1 konyha, 1 kamra, 1 étkező-alkohol, 1 előtér, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kócs, 2 páncs, 1 garázs, 1 kerítés, 1 szomszédos, 1 garázs, 2 tároló
helyiségekkel 2 sz. sz. épület, 1 ház, 1 konyha, 1 kamra, 1 étkező-alkohol, 1 előtér, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kócs, 2 páncs, 1 garázs, 1 kerítés, 1 szomszédos, 1 garázs, 2 tároló
márai engedély jelű és számú, állandó - 1 sz. sz. épület, 1 ház, 1 konyha, 1 kamra, 1 étkező-alkohol, 1 előtér, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kócs, 2 páncs, 1 garázs, 1 kerítés, 1 szomszédos, 1 garázs, 2 tároló
tár melléképitményt építmény;

álló épületen építmény építési munkát végezzen;

álló épületben lévő építmény helyiségben
sátrrendszert szennyvíztároló építési munkát végezzen;

álló melléképitményt az építési munka végzésével kapcsolatban elbontani;

álló darab fát az építési munka végzésével kapcsolatban kivágni;

Előírásaim és feltételeim a következők:

1. Az építési munkát csak a Országos Építészeti Szabályzat előírásainak, továbbá az e határozattal engedélyezett helyszínraknak és műszaki terveknek megfelelően szabad végezni. Az engedélyezett helyszínrakról és műszaki tervekről való eltéréshez - jogszabályban meghatározott kivétellel - külön engedélyre van szükség.

2. Az építési munka végzése során a következő szakhatóságok előírásait is alkalmazni kell:

- Tetőterbeépítése II. ütemben külön építési engedély alapján kezdhető meg.

3. Ez az építési engedély e határozat jogerőre emelkedésének napjától számított két évig* — XXXXX —ig — érvényes; meghosszabbítása az érvényesség lejártá előtt kérhető.

4. Az építési munka csak a határozat jogerőre emelkedése után és az építési engedély érvényességének időtartama alatt kezdhető meg.

5. Az építési munka megkezdését hatóságoknak és — községben — a községi szakigazgatási szervnek előzetesen be kell — ~~bejelenteni~~ bejelenteni*. A bejelentésben közölni kell a kivitelező, továbbá a felelős építészvezető (műszaki vezető) nevét, lakó- (telep-) helyének címét és képesítését.

* A nem kívánt részt törölni kell.

33885-0 C. 3743-17. r. SZ. – Péter-Nyomell. – PV Kiskunhalas

6. Az engedélyezett épület* — melléképület* — mellékepítmény* — jellemző alaprajzi pontjainak kitűzését hatóságoknak és — községben — a községi szakigazgatási szervnek be kell jelenteni.

7. Az építési munka befejezését követő tizenöt napon belül hatóságtól használatbavételi engedélyt kell — ~~szükség esetén~~ kérni!

8. Ez az építési engedély nem mentesít az építési munka végétével kapcsolatban esetleg szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól, és polgári jogi igényt sem dönt el.

Az építető az építési engedély alapján csak a saját felelősségére és veszélyére, a tényleges birtokos birtokának megfosztása vagy birtoklásának zavarása nélkül építhet.

Az építési engedélyt az építető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást hatóságomnak előzetesen bejelentette.

E határozat ellen -- a közléstől számított tizenöt napon belül -- a **Hatóság, Csatállya**---hoz
címzett, de hatóságomnál benyújtandó és 300 forintos illetékkel együtt ellátott fellebbezéssel
lehet élni.

Indokolás

A bemutatott helyszínrajz és műszaki tervek szerinti építkezés ellen kifogás nem merült fel, ezért a 12/1986/XII.30./ E/VI sz. R. alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, a rendelkező rész pontjában foglalt kikötéseket pedig a alapján írtam elő.

Erről értesítést kapnak:

- | | |
|-----|---|
| 1. | épített, az engedélyezett járművel ellátott hely- |
| 2. | símrúg és műszaki terek egy példányával, |
| 3. | az ingatlan tulajdonosa (kezelője, szövetkezeti |
| 4. | használatja) |
| 5. | állami köztulajdonú – járművel felszerelt |
| 6. | tűzrendészeti parancsnokság |
| 7. | tervéne |
| 8. | községi szakszolgálati szerv |
| 9. | Szék. László |
| 10. | Dr. Horváth Máttya |
| 11. | Dr. Grefenik Dorothea |

Kelt Tahitótfalu-n, 19 89. június hó 28 na



Bándi János
építési ea.

* A nem kívánt részt törölni kell

Költői kérdés: 35 év múlva is belefér a határozat másfél oldalba?

Bontási engedélyezési eljárás

Fontos, lényegi pontosítás kivételével nem változott

Bontási engedély alapján végezhető:

a műemléket érintő bontási tevékenység

a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása

a zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos

(korábban: a zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő)

Használatbavétel: 2023. évi C. törvény – a környezet

Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, a használatbavételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. Ettől eltérő szabályokat kormányrendelet megállapíthat.



Használatbevétel

Mikor kell:

- egyszerű bejelentéssel épült lakóépület,
- építési, vagy fennmaradási engedéllyel megépült építmény

rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt kell kérelmezni.



A kérelem tartalma és mellékletei

Kérelemben:

- Változási vázrajz (korábban nem volt feltétel, a hatóság 60 napon belül követelte meg)
- energetikai tanúsítvány (a rendeletben meghatározott feltétel rendszer szerint)
- építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat a fővállalkozó halála vagy megszűnése esetén, illetve a lejárt hatályú építési engedély alapján tíz évnél régebben befejezett és használatba vett építmény esetén
- szakhatósági dokumentáció

Építési naplóból:

- fővállalkozó kivitelezői nyilatkozat
- építész tervező nyilatkozata
- egyéb nyilatkozatok, megvalósulási dokumentáció, stb.

Használatbavétel – két típus

Tudomásulvétel	Engedély
Egyszerű bejelentés esetén	Lejárt hatályú építési engedély esetén is lehetséges
Ha nincs szakkérdés és szakhatósági közreműködés	Ha van szakkérdés és szakhatósági közreműködés
A hatóság eljárás megindításáról értesítést nem küld és hiánypótlást sem bocsát ki	A hatóság 5 napon belül ügyfélértesítést és hiánypótlást küld
Nincs ügyfél	Ügyféli kör az általános szabályok szerint
Hallgatással tudomásulvételről értesítés 15 napon belül, a 20. napon használatba vehető	Határozat – a véglegessé váláskor vehető használatba
Hatályos: korlátlanul	Hatályos: korlátlanul

Kötelező a zöldfelületi tanúsítás

A használatbavételi eljárás kötelező melléklete.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja, ha az új építményhez tartozó telek nem rendelkezik legalább "C" minősítésű zöldfelületi tanúsítvánnyal.

Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül zöldfelületi tanúsítvány készítése az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó - 2025. április 1-jén vagy azt követően benyújtott építési engedély alapján végzett -

- kiemelt beruházások, rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások, állami magasépítési beruházások, 65 méter párkánymagasságot meghaladó épületek, építési beruházások
- 5000 m² alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotások

Forrás: Építési jog 2024 konferencia - A zöldfelületi tanúsítvány bevezetése és a tájépítész hálózat megreformálása című előadás - Dr. Bajzát Katalin, Vincze Attila

LECHNER		ZÖLDÉLFÜLETI TANÚSÍTVÁNY								
Azonosító kód	CO megnevezéskategória	Zöldélfület minősítése	Léjártási idő							
123456789	xx-yy-00	"K" - KIVÁLÓ	2030. 05. 31.							
ZÖLDÉLFÜLETI PARAMÉTEREK, FELMÉRÉS SORÁN VIZSGÁLT SZEMPONTOK										
MINNYSÍVIZSÍTÉSI INDEXEK		ZÖLDÉLFÜLET SZÁMÍTÁS								
TALAJKAPACOLÁSOS ZÖLDÉLFÜLET		ZÖLDÉLFÜLET (m3)								
Fa gyökérzárda talajkapacitási zöldélfület	999999	0b	Faállomány (térformafüggő származó m3 adott)	999999						
Cserje	999999	m2	Cserjeterít (térformafüggő származó m3 adott)	999999						
Fűvel- és talajtakaró felület	999999	m2	Évelő- és talajtakaró szint (térformafüggő származó m3 adott x 0,65)	999999						
Gyepfelület - intenzív, nyírt	999999	m2								
Gyepfelület - intenzív, természetkezelési	999999	m2								
TETŐKERTI ZÖLDÉLFÜLET										
Fa gyökérzárda zöldítőter	999999	0b	Büszkén ügyp (térformafüggő származó m3 adott x 0,30)	999999						
Cserje	999999	m2	Nyírt ügyp (térformafüggő származó m3 adott x 0,50)	999999						
Évelő- és talajtakaró felület	999999	m2	Vízfelvétel (térformafüggő származó m3 adott x 0,34)	999999						
Gyepfelület - intenzív, nyírt	999999	m2								
Gyepfelület - intenzív, természetkezelési	999999	m2								
EGYÉB ÉLFÜLETEK		összesen								
Nyílt talajfelület	999999	m2								
Burkolat felület	999999	m2								
Hősziget fa talaj felület	999999	m2								
Vízfelvétel	999999	m2								
FAÁLLOMÁNY										
Egybefüggő faállományok										
Fa csoportok faült	999999	m3	TALAJKAPACOLÁSOS ZÖLDÉLFÜLETEK	99999999						
Gyümölcsös	999999	m3	nyírt felület							
Évelővel beültetett terület	999999	m3	természetkezelési							
Lombosított területteltség	999999	3								
Ligetes faállomány	999999	m3								
Összesített fa kántó m3	999999	m3								
TETŐKERTI ZÖLDÉLFÜLET										
Egybefüggő faállományok										
Fa csoportok faült	999999	m3	11,9 cm és annál	9999999999	20					
Gyümölcsös	999999	m3	21-40 cm átlékterület közötti ivóvízzel való	9999999999	30					
Évelővel beültetett terület	999999	m3	41-60 cm átlékterület csapadéki vagy szennyvízzel való	9999999999	45					
Ligetes faállomány	999999	m3								
Összesített fa kántó m3	999999	m3								
VÍZFELVÉTEL										
Természetes vízfelület	99999999	100								
Évelővel beültetett terület	99999999	75								
Összesített vízfelület	99999999	175								
Szárazsági ellenálló képesség	99999999	100								
Összesített szárazsági ellenálló képesség	99999999	175								

Építésztervező nyilatkozata a használatbavételhez

A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához szükséges az építész tervezőnek vagy építész tervezőknek az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

- építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, közhasználatú vagy az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött épületeknél szükséges,
- építtető tölti fel az e-építési naplóba
- kamaráknál jogorvoslattel lehet élni
- a használatbavételnek nem feltétele a pozitív nyilatkozat
- a 2024. szeptember 30-át követően átadott kivitelezési dokumentációval rendelkező építményre vonatkozó használatbavételi eljárásban kell alkalmazni.

Építésztervező nyilatkozata a használatbavételhez

A kivitelezés befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt kell nyilatkozatot tennie arról, hogy

- az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,
- ha volt eltérés, az a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e, az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,
- a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,
- a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában az eltéréseket tartalmazza-e, valamint
- a használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem, annak építészeti indokait rögzítenie kell.

A „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozata a használatbavételhez

A „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címet olyan tervező kérheti, aki a jogszabályi és szakmai előírások széleskörű ismeretével megfelelő tudással rendelkezik ahhoz, hogy az építménynél az akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítva legyen.

A szakmai címet szabályozó rendelkezéseket a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti.

2025. április 1-jétől alkalmazandó.

A „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló a közhasználatú építmény, építményrész használatbavételének megkéréséhez, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az e-építési naplóban arról nyilatkozik, hogy

- az akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosított-e,
- a kivitelezési dokumentációtól való eltérés a követelményeket érinti-e, milyen módon és mértékben, valamint
- a kivitelezési dokumentációtól való eltérés ellenére az építmény, építményrész követelményének megfelel.

A fővállalkozó kivitelező nyilatkozata a használatbavételhez

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik

az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet

- a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint
- a kivitelezési dokumentációnak megfelelően végezte,
- a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével,
- az építőipari kivitelezési tevékenységet a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,
- az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel,

A fővállalkozó kivitelező nyilatkozata a használatbavételhez

Az új szöveg miatt a valótlanúságot tartalmazó nyilatkozatok száma a 99 %-ról jelentősen csökkent.



Korábban: igen-igen válasz az első két kérdésre, azaz a nyilatkozó el sem olvasta, hogy miről nyilatkozik!

- az eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza,
- a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,
- az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, valamint
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

Használatbavétel elutasítása

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja és a használatot megtiltja:

az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas

engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel eltértek a záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól,

a szükséges nyilatkozatok nem állnak rendelkezésre

nem csatolták, vagy nem felel meg az energetikai tanúsítvány a követelményeknek

az építési naplóban a megvalósulási dokumentáció nem áll rendelkezésre

Használatbavétel

A hatóság a követelményeket helyszíni szemlén, valamint távoli eléréssel az OÉNY-ben ellenőrzi.

A rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető hibák és hiányosságok megszüntetésére, a szükséges építési munkák elvégzésére szükség esetén határozatot hoz.



HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az a-típusúak elektronikus aláírásával vagy QR-kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.epitesi-jog.com/hu

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
E	E	HET-1000-0	2023.11.16.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

A RENDELTEZÉSI EGYSÉG ADATAI

Megrendelő neve	Lakó
Cím	6723 Szentlőrinc, Bócsa utca 4. B ép. fsz./3.
Helyrajzi szám	15786/37/
Tanúsítvány kiállításának ok	adásvétel
Rend. egys. rendeltetése	lakóépület
Építési év	
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem van védettség alatt
Hasznos alapterület	50,41 m ²
Kondicionált térfogat	131,07 m ³
Rend. egys. szintje	1
Épület felület-térfogat aránya	0,68 m ² /m ³

HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás
A+++	0 <...≤ 50
A++	50 <...≤ 60
A+	60 <...≤ 70
A	70 <...≤ 80
B	80 <...≤ 90
C	90 <...≤ 100
D	100 <...≤ 110
E	110 <...≤ 120
F	120 <...≤ 130
G	130 <...≤ 140
H	140 <...≤ 150
I	150 <...≤ 160

Összesített energetikai jellemző

Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás	Fajlagos hővesztesség-tényező	
Jelenlegi érték	166,74 kWh/m ² év	43,25 kg/m ² év	0,38 W/m ² K
Jelentős felújítás követelményszintje	125,08 kWh/m ² év		0,23 W/m ² K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76,00 kWh/m ² év	20,00 kg/m ² év	0,23 W/m ² K

Teljesül a jelentős felújítás követelményszintjét? nem

Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét? nem

Nyári hővédelmi követelményeknek megfelelő? igen

Hasznosított megújuló energia mennyisége 0,02 kWh/m²év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	Szabó László Zoltán
Cím	
Telefon	06205679944
E-mail	info@mernoktender.hu
Jogosultsági szám	
Szoftver és verzió	

ÉRVÉNYESSÉG

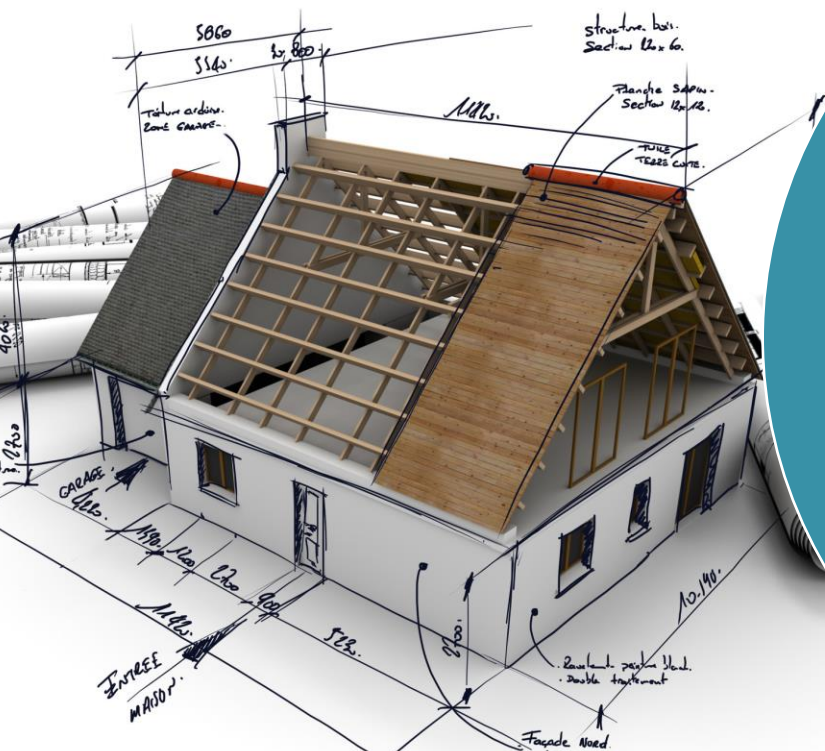
Helyszíni szemle dátuma:	2023.11.09.
Kiállítás dátuma:	2023.11.16.
Aláírás	P.H.

Használatbavétel irodaépületekre

Az 1000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épületekre a használatbavételi engedély megadható ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az **épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg.**

A használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület iroda céljára előkészített területe – a terek lehatárolása, a **falfelületek, padlóburkolatok és az illemhely tekintetében – a rendeltetésszerű használatra még nem alkalmas,** azonban

- az iroda céljára előkészített területen az **épületgépészeti és elektromos kiállások rendelkezésre állnak,** és
- az iroda céljára előkészített területet **az épület használói elől biztonságosan, fizikailag elhatárolták.**



Mi változik a kivitelezés frontján?



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN

KÖZBESZERZÉSI
TUDÁSTÁR
ajánlattevőknek,
ajánlatkérőknek



KEZDJE ITT:
LEGFONTOSABB
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS
MAGYARÁZATOK
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI
FOGALMAK
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-
VÁLTOZÁSOK
IDŐRENDBEN



A hatósági rendszer átalakulása

Általános építmények tekintetében:

az építésfelügyeleti hatóság megszűnt, feladatát

az építésügyi hatóság vette át:

- egyszerű bejelentések
- kivitelezés ellenőrzése
- szabálytalan építési tevékenységek, építésrendészeti eljárás
- szankcionálás (figyelmeztetés, bírság, kötelezés)

Sajátos építményfajták tekintetében:

a vízügyi és a tűzvédelmi hatóság a vármegyei kormányhivatalba került:

- önálló főosztály, azon belül a vízügy egy egység, a tűzvédelem területi
- a korábbi hatósági feladatok megmaradtak
- az általános építésügyi hatósági eljárásokban szakkérdésben működnek közre

Költségszakértő – új szerepkör

A költségszakértő olyan szakember, aki az építtető támogatására a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el. Feladatát elsődlegesen az állami beruházásokról szóló törvény hatálya alá tartozó projekteknél látja el.

A jogosultságot szabályozó rendelkezéseket a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti.

Az építtető és a vállalkozó kivitelező az építési beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokra költségszakértőt bízhat meg.

A költségszakértő feladata

- az ár-érték arány megállapítása,
- a költség és árelemzés,
- a költségváltozási kockázat elemzése,
- a költségérzékenységi vizsgálat.

A költségszakértő ugyanazon építési beruházás tekintetében nem végezhet tevékenységet egyidejűleg az építtető és a vállalkozó kivitelező megbízásából.

Tervellenőr – régi-új szerepkör

A tervellenőr olyan, építészeti-műszaki tervezői jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló aki az építtető megbízásából ellenőrzi, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építtetői elvárásoknak megfelelően készült-e el. A jogosultságot szabályozó rendelkezéseket a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti.

A tervellenőr feladata

- az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,
- a hibák, hiányosságok feltárása,
- szükség esetén javaslattétel és a jelentésének elkészítése.



Tervellenőr – régi-új szerepkör

A tervellenőr az ellenőrzését követően jelentést készít, amely tartalmazza

- az építési beruházás keretében végzett építőipari kivitelezési tevékenység helyét, címét, helyrajzi számát, jellegét, megnevezését, rövid leírását, tartalmát, jellemzőit,
- az építtető nevét vagy megnevezését,
- a tervellenőr nevét, címét, aláírását, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
- az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció tervezőjének nevét, címét, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
- az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció megnevezését,
- az ellenőrzött dokumentációk tartalmára vonatkozó jogszabályokat, a vonatkozó szabványokat, műszaki irányelveket, az építménybe betervezett építési termékek előírásait, a szakmai szabályokat, az általános településrendezési és építési követelményeket, valamint
- az ellenőrzésének tapasztalatait, eredményét, javaslatát.

Felelősségbiztosítás

A tervező a tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás körében okozott kár megtérítésére **köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni.**

A felelősségbiztosítási szerződést a tervező javára – szerződőként – más személy vagy a tervezőt foglalkoztató cég is megkötheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a tervezőt kell nevesíteni.

Részletek a 266/2023. (VII. 11.)
Korm. rendeletben

A vállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére **köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni.**

A felelősségbiztosítási szerződés a vállalkozó kivitelező javára – szerződőként – más személy is megkötheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a vállalkozó kivitelezőt kell nevesíteni.

Részletek a 191/2009. (IX. 15.)
Korm. rendeletben

Felelősségbiztosítás

Kötelező tervezői felelősségbiztosítással a tervezőnek **2025. január 15-től kell rendelkeznie**, azzal, hogy 2025. január 15-e után is fenn kell tartani azt a lakóépület építésének egyszerű bejelentésére vonatkozó korábbi felelősségbiztosítást, amely olyan építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozik, amelyre az új felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet.

A szakági tervezőknek is rendelkezniük kell felelősségbiztosítással!

Kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással a vállalkozó kivitelezőnek **2025. január 15-től kell rendelkeznie**, azzal, hogy 2025. január 15-e után is fenn kell tartani azt a lakóépület építésének egyszerű bejelentésére vonatkozó korábbi felelősségbiztosítást, amely olyan építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozik, amelyre az új felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet.

Alvállalkozónak is rendelkeznie kell felelősségbiztosítással!

Ami még fontos – Kivitelezési kódex

Kivitelezési dokumentáció: újra az 1. melléklet szerint, végre utalás a sajátos építményszíntípusokra

Tervezői művezető: kötelező, nem kötelező?

FMV: nem szükséges, ha az alvállalkozó rendelkezik FMV-vel, szükséges a közösségi Kbt. értékhatár felett munkaviszonyban

Építési műszaki ellenőr: most éppen tíz naponta ellenőriz



TÉKA

Településrendezési és építési
követelmények alapszabályzatáról
szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.
Rendelet

Mi a TÉKA



Magyar Néprajzi Lexikon

A magyar nyelv értelmező szótára szerint:
Kb. egy méter magas, falba illesztett v. falra akasztható, ajtóval ellátott, zárható, rendszerint népi díszítésű szekrény üvegek, pohara, néha könyvek elhelyezésére.
Vagy: Ehhez hasonló ajtó nélküli polcos szekrény v. állvány.

MAGYAR KÖZLÖNY
szerint:

Településrendezési és építési
követelmények alapszabályzatáról szóló
280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Hatályos: 2025.01.01-től ???

OTÉK – marad is meg nem is - településrendezés

Az OTÉK ma hatályos, és különböző időállapotok szerint hatályban volt rendelkezései bizonyos esetekben alkalmazandóak 2027. június 30-ig (a helyi építési szabályzatok OTÉK-on alapuló módosíthatóságának véghatáridejéig), sőt – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint 2024. december 31-ig elkészülő településtervek esetében – azon túl is.

Vagyis:

„régi” HÉSZ-ek esetében a HÉSZ készítésekor hatályos településrendezési eszközöket kell figyelembe venni mindaddig, amíg a TÉKA alapú HÉSZ-ek elkészülnek.
(pl. építménymagasság – épületmagasság – párkánymagasság)

TÉKA – építményekre vonatkozó előírások

A TÉKA előírásait kell alkalmazni 2025.07.01-től.

A jogalkotó által biztosított három hónapos felkészülési időszak nem igazán lett volna elég arra, hogy a már tervezési szakaszban beruházások esetében menet közben áttérjenek a TÉKA-alapú tervkészítésre.

Befolyásolhatja a beruházási és tervezési programot!!!

Pl. belmagasság növekedése hatása a szintszámra és a beépítési magasságra

OTÉK – TÉKA

OTÉK	TÉKA
4 fő fejezet: - Általános rendelkezések - Településrendezési követelmények - Építmények elhelyezése - Építmények általános előírásai	11 fő fejezet: - Általános rendelkezések - Területhasználat a településen - Beépítésre szánt területek - Beépítésre nem szánt területek - Építmények elhelyezése a telken - Építmények általános előírásai - Építményszerkezetek - Helyiségek általános előírásai - Egyes helyiségek és terek - Építmények és önálló rendeltetési egységek - Meglévő építmények
Kevés ábra a mellékletben	Több magyarázó ábra

OTÉK – TÉKA

OTÉK	TÉKA
Nem segítette elő a természetes építőanyagok alkalmazását	Jelentősen ösztönzi a természetes építőanyagok használatát beépítési kedvezmény adásával
Csapadékvíz elvezetés	Csapadékvíz visszatartás
Kötelezően előírt parkolóhely számot rögzít	Bizonyos feltételek teljesítése esetén teljes szabadságot biztosít az önkormányzatoknak a parkolóhely számoktól való eltérésre + és – irányban is.
Eddig szűk keretek között térhetett el a HÉSZ az OTÉK-tól és egyedi hatósági ügyekben nem volt lehetőség eltérni a HÉSZ-től	HÉSZ-től való eltérési lehetőségei jelentős bővültek, ennek eseteit pontosan meghatározták. Egyedi hatósági ügyekben lehetővé vált a HÉSZ-től való eltérés.

OTÉK – TÉKA

OTÉK	TÉKA
A HÉSZ teljesen szabadon állapíthatta meg az egyes építési övezetekben a rendeltetéseket.	Egyértelműen, egységesen országos előírásként meghatározza az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket (szűkíti a plusz rendeltetések elhelyezhetőségét) és a tiltott rendeltetéseket.
Csak a közhasználatú épületek akadálymentes használatát kell biztosítani.	A közhasználatú épületek körén kívüli szabályokat is megállapít. Pl. A többlakásos lakóépületek főbejáratát és közlekedőit (felvonóját), közösségi tereit egyenlő eséllyel hozzáférhető módon kell kialakítani. A nem közhasználatú épületet akadálymentesen kell kialakítani, ha 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó irodarendeltetést tartalmaz (kivéve a honvédelmi...).

OTÉK – TÉKA

OTÉK	TÉKA
Nem tartalmazott szabályozást a barnamezős területekkel kapcsolatban.	Barnamezős területek fejlesztését ösztönző előírások kerültek megállapítása. (egyes beépítési határértékekre kedvezmények, szigorú zöldfelületi követelmények).

barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdaovezeti akcióterületeket is

OTÉK – TÉKA

OTÉK	TÉKA
Nem határozott meg minimális telekméretet.	A kertvárosias és falusias lakóterületen a kialakítható minimális telekméretet meghatározza (600 m ² és 900 m ²).
Nem határozta meg az új kiskereskedelmi épület maximális alapterületére vonatkozó korlátokat.	A lakó-, vegyes és üdülőterületen az új kiskereskedelmi épület maximális alapterületét is rögzíti.
Nincs a terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírás.	Meghatározza a terepszint alatti beépítésre vonatkozó szabályokat.
Eddig négy különbözőszámítás is ismert volt a beépítési magasság megállapítására, amelyek számítási módonként eltérő eredményeket adtak.	Új konkrét értékekkel meghatározható a beépítési magasság (párkánymagasság, épület legmagasabb pontjának együttes alkalmazásával).

TÉKA – lakóépületekre, lakásokra vonatkozóan

A LAKÁSOK KOMFORTJA

Az életminőség javítása az épített környezetben keresztül a TÉKÁ-ban is alapelv:

- Szobaméret
- Benapozottság
- Belmagasság
- Tároló helyiség
- Háztartási helyiség
- Közösségi terek



Kertes mezőgazdasági területen (volt zártkerti területek) lakóépület elhelyezhetőségének korlátozott keretek közötti biztosítása.

OTÉK – TÉKA – lakóépületekre, lakásokra vonatkozóan

OTÉK	TÉKA
Nem tartalmaz a közös használatú teresedésre vonatkozó előírást.	A min. 10 lakásos lakóépület közlekedőiben meghatározott méretű, természetes megvilágítású és szellőzésű, közöshasználatú, teresedést kell kialakítani.
Csak a közhasználatú épületek akadálymentes használatát kell biztosítani.	A közhasználatú épületek körén kívüli szabályokat is megállapít. Pl. A többlakásos lakóépületek főbejáratát és közlekedőit (felvonóját), közösségi tereit egyenlő eséllyel hozzáférhető módon kell kialakítani. A nem közhasználatú épületet akadálymentesen kell kialakítani, ha 300 m ² összes hasznos alapterületet meghaladó irodarendeltetést tartalmaz (kivéve a honvédelmi...).

OTÉK – TÉKA – lakóépületekre, lakásokra vonatkozóan

OTÉK	TÉKA
Az erkélyekre vonatkozó szabályozás hiányosságai miatt elterjedt a szalagerkélyek alkalmazása.	Lehetővé teszi a szalagerkélyek alkalmazásának megállítást.
Nem szabályozza az adaptálható lakások kialakítására vonatkozó kérdéseket.	Az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

adaptálható lakás: egyenlő eséllyel hozzáférhető épületben lévő, épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást

Köszönöm a figyelmet!



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN

KÖZRESZERZÉSI
TUDÁSTÁR
ajánlattevőknek,
ajánlatkérőknek



KEZDJE ITT:
LEGFONTOSABB
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS
MAGYARÁZATOK
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI
FOGALMAK
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-
VÁLTOZÁSOK
IDŐRENDEN

