



Thodory Csaba

Elvi építési engedély beszerzése



A követelménymodul megnevezése:

Víz- és szennyvíztechnológus és vízügyi technikus feladatok

A követelménymodul száma: 1223-06 A tartalomelem azonosító száma és célcsoportja: SzT-025-28



ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY BESZERZÉSE VÁLLALKOZÁSA TELEPHELYÉN ÉPÍTENDŐ ÚJ MŰHELYÉPÜLETRE

ESETFELVETÉS – MUNKAHELYZET

Mielőtt hozzákezdnenék bármilyen építési tevékenységhez, fel kell készülnünk az előttünk álló feladat megoldására.

Bármilyen építési tevékenységbe akarunk fogni, először meg kell birkóznunk a magyar hivatali ügyintézés által támasztott akadályokkal. Aki nem próbált még a magyar hivatalok eljárásrendjén, ügyintézésén eligazodni, könnyen megrettenhet az előtte álló feladattól.

Nézzük, először hogyan jutunk el az ötlettől a megvalósulásig!

Általános megoldási séma:

1. DÖNTÉS a feladat elvégzéséről.
2. Információgyűjtés:
 - a.) szakmai, műszaki megoldásról, kivitelezési lehetőségről,
 - b.) jogszabályi feltételekről.
3. DÖNTÉS a gazdasági lehetőségek alapján, a műszaki megvalósításról, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.
4. A feladat megvalósítása:
 - a.) hatósági engedélyeztetés
 - b.) az építés műszaki kivitelezése

E munkafüzetben a *hatósági engedélyeztetési eljárás* egyik elemét – **elvi építési engedély beszerzése** – ismertetem, s gyakorlati útmutatást adok a munkahelyzet eredményes megoldásához.

SZAKMAI INFORMÁCIÓTARTALOM

Az interneten lehetőségünk van a naprakész információk megszerzésére.

Hatályos magyar jogszabályok letölthetőek a következő címről: <https://magyarország.hu>

Hasznos információkhoz juthatunk az ÉPÍTÉSIJOG honlapon: <http://www.epitesijog.hu>

Részletes tájékoztatás érhető el az e-építés portálon is: <http://www.e-epites.hu>

Helyi szabályozási előírásokat, nyomtatványokat, információt az ügyfélfogadásról – sajnos az építési ügyek még nem intézhetőek elektronikusan – a települések honlapján találhatunk.

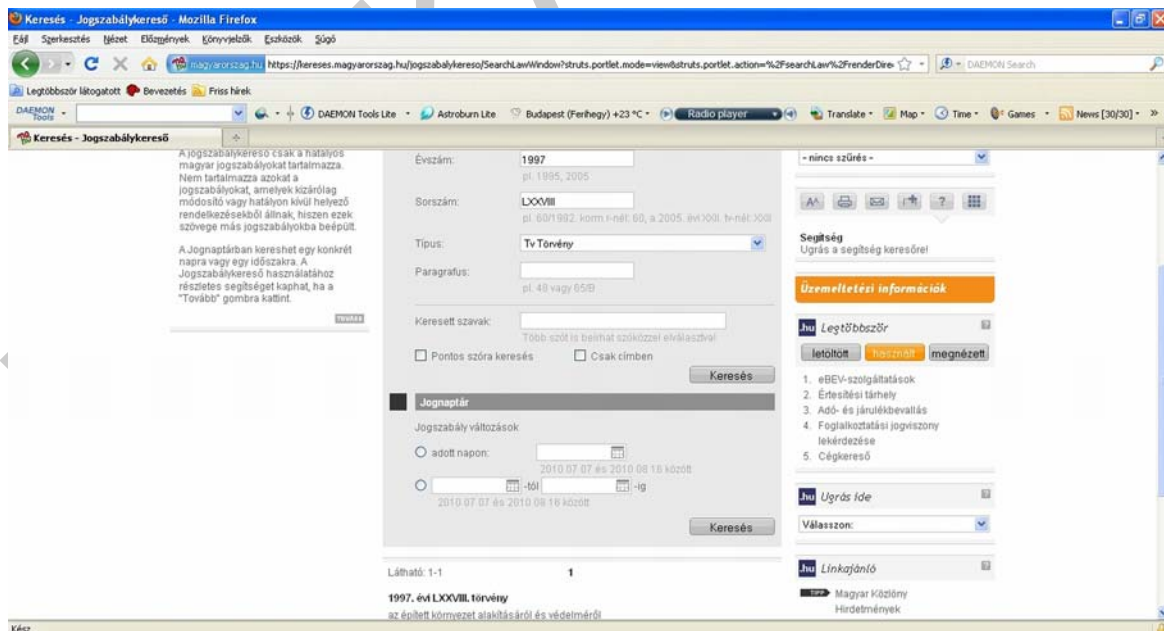
Felhívom a figyelmet:

MINDIG NÉZZÜNK UTÁNA A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK!

A hatályos jogszabályokat a <https://magyarország.hu> honlapon, a „Jogszabálykereső” menüpont segítségével tudjuk megkeresni.

Tanulmányozza az alábbi jogszabályokat, (kiemelten a megadott jogszabályrészeket, paragrafusokat):

– **1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Építésügyi hatósági eljárások – 34. § ÷ 37. §)**



1. ábra Képernyőkép a jogszabálykeresés után (LXXVIII. tv.)

– **193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről (2. Cím AZ EGYES ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSOK Elvi építési engedélyezési eljárás – 25. § ÷ 26. §)

– **37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet** az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti–műszaki dokumentációk tartalmáról (AZ ÉPÍTÉSZETI–MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ – 47. § ÷ 50. §; és az 5. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez Az építészeti–műszaki dokumentáció tartalma /a II. Elvi építési engedélyezési dokumentáció résszel bezárólag)

Rendeletek rövidítései:

37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet – Engr.

2004. évi CXL. törvény – Ket.

1997. évi LXXVIII. törvény – Étv.

1990. évi XCIII. törvény – Itv.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet – OTÉK

A hatályos jogszabályrészletek áttekintése után érdemes még az alábbi tájékoztató anyagokat átnézni, hogy a jogszabályokban rögzítettek könnyebben érthetőek legyenek.

1. <http://www.epitesijog.hu> honlapon:

Főoldal – Gyakorlatias jogszabálykalauz építőknek, építtetőknél és lakóvásárlóknak... – ENGEDÉLYFAJTÁK, ILLETÉK ÉS ÉPÍTÉSI JOGOSULTSÁG

(Néhány hivatkozás már nincs hatályban! Ezért fontos mindig ellenőrizni az anyag kiadásának a dátumát! /Ez esetben: 2008. 09. 09. – bár utolsó frissítés: 2009. 03. 08./ Pl.: 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend. 22. §; 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend. 18. §; 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend. 22. §, 43. §; 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend. 16. §. – Módosította: **89/2009. (IX. 24.) AB hat. (Hatályos: 2010. 06. 30.)**, amely módosítás megtalálható a honlapon → Hatályos Építésügyi Jogszabályok – Építésügyi hatósági eljárás, építésfelügyelet – Építésügyi hatósági eljárás)

2. <http://www.e-epites.hu> honlapon:

LAKOSSÁGI TARTALMAK – Lakossági tájékoztató – 2009. október 1-től hatályos jogszabályok szerint módosított lakossági tájékoztatók (2010. április 24. szombat – 11:36) Az NFGM tájékoztató füzetei. bővebben >> **Az elvi építési engedélyről**

3. Központi és helyi szabályozási előírásokat, nyomtatványokat, információt a **települések honlapjain**, különböző színvonalon találhatunk.

Az alábbi ábrán bemutatok egy jelenleg hatályos rendeleteknek megfelelő „Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem” mintát.

A. AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLY-KÉRELEM

Iktatószám: VI-...../200..

Adatok:

1. Az építési tervlevezéssel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....

2. Az építető neve, címe:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

3. Az ingatlannal rendelkezni jogosultak neve, címe:

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

4. A kérelmezett engedély fajtája:

- **elvi építési engedély** (R.-25.§)
(2009.X.1-től módos. 372997 (XII.13.) ÖTM rend-1.sz. melléklet I-II-III. OSZLOPA szerint építési tevékenységre)
- **építési engedély, • egyszerűsített építési engedély, • módosított építési engedély**
- ♦ **fennmaradási engedély** (♦ + Közművek és Kéménys., Kőzetkezelői nyilatkozatok!)
- ♦ **fennmaradási és továbbépítési engedély**
(♦ + Közművek és Kéménys., Kőzetkezelői nyilatkozatok!)
- **bontási engedély** -----(az 1.sz. melléklet VI. OSZLOPA szerinti építési tevékenységre)
- ♦ **használatbavételi engedély** ---(az 1.sz. melléklet IX. OSZLOPA szerinti építési tevékenységre)
(♦ + Közművek, Kéménys. és a Kőzetkezelői nyilatkozatok!)
- **összevont építésügyi (elvi építési keretengedély+ építési) hatósági engedély** (R.-31.32.§)
(A kivétel rész aláhasonló!)

5. A kérelem tárgya és annak rövid leírása, különösen:

a) a tervezett műszaki megoldásnak az építmenyvel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,

.....

b) - szükség szerint - a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetését,

.....

c) a kérelemmel érintett építmények számát és rendeltetését;

.....

6. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági engedélyek (határozatok) megnevezése, ikt. száma, kelte:

.....

2. ábra Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem (1. oldal)¹

MUNKANYAG

¹ http://www.masodikkerulet.hu/data/cms83042/ep_hat_eng_ker_A_nyomt_100101.pdf (2010. 07. 29.)

7. Kérelemhez csatolt Melléletek:

- építési /az ingatlan rendelkezési/ jogosultság igazolása pld /Tul. lap,- Helyszámozás/
- az ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozata pld
- építészeti-műszaki tervdokumentáció pld
- tervezői nyilatkozat pld
- felelős műszaki vezető nyilatkozata pld
- építési műszaki ellenőr nyilatkozata
- építésügyi szakértői nyilatkozat, vélemény pld
- tervtanácsi szakmai vélemény pld
- ingatlanügyi hatóság jogerős engedélye a termőföld más célú hasznosítására pld
- egyéb okirat /előzetes fellebbezésről lemondó nyilatkozat, stb/ : pld
- ♦ Használatbavételhez, fennmaradáshoz: Közmű szolgáltatók használatbavételhez hozzájáruló nyilatkozatait
- ♦ Használatbavételhez, fennmaradáshoz: Kéményseprő vállalkozó kértvényekre vonatkozó Szakvéleménye
- ♦ Használatbavételhez, fennmaradáshoz: Közutkezelő használatbavételhez hozzájáruló nyilatkozatait
- Az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolása;

8. a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. vagy 3. számú mellékletében meghatározott tevékenység vagy építmény esetén a Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés db) vagy dc), illetőleg 10. § (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti döntés, a 24. § alapján lefolytatott összevont eljárás esetén az egységes környezethasználati engedély.

9. Építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat (ha az építtető építésügyi igazgatási szakértőt bízott meg)

Alulírott (építésügyi igazgatási szakértő családi neve, utóneve, lakcíme) nyilatkozom, hogy az építésügyi hatósági engedélykérelem (bejelentés) és annak mellékletei megfelelnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) és az építésügyi hatósági eljárásokról, építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009.(IX.15.) Korm. rendeletben előírtaknak, az Étv.-ben előírt építésügyi követelmények teljesültek, a állásfoglalása, valamint az építésügyi hatósági engedélyezéshez szükséges adatok és dokumentációk rendelkezésre állnak.

Kelt200.... év hó nap

.....
aláírás (építésügyi igazgatási szakértő)

.....
/építésügyi igazgatási szakértő jogosultsági száma/

Kérelem

Alulírott (név, cím) építésügyi hatósági engedélyt kérek az 1. pontban megjelölt ingatlanon, a 4. pont szerinti engedély típus alapján:

új építmény elhelyezésére, építésére, fennmaradására, továbbépítésére, meglévő építmény átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, elmozdítására, lebontására, építési tevékenység végzésére, fennmaradására, építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység használatbavételére, telekalakítás engedélyezésére, elvi engedélyezésére. (A kívánt rész aláhúzendő!)

Kelt200.... év hó nap

.....
aláírás (építtető, képviselő)

3. ábra Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem (2. oldal)²

² http://www.masodikkerulet.hu/data/cms83042/ep_hat_eng_ker_A_nyomt_100101.pdf (2010. 07. 29.)

Az alábbiakban felsorolok még, az elvi építési engedély beszerzésével kapcsolatban kiegészítő információt adó néhány jogszabály megnevezését, melyek hatályos formában elérhetők a <https://magyarorszag.hu> honlap jogszabálykeresőjén keresztül:

- **1990. évi XCIII. törvény** az illetékekről (Melléklet: XV. Az építésügyi hatósági eljárás illetéke
- **1995. évi LIII. törvény** a környezet védelmének általános szabályairól
- **1995. évi LVII. törvény** a vízgazdálkodásról
- **1996. évi LIII. törvény** a természet védelméről
- **2004. évi CXL. törvény** a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
- **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet** a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- **190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** a főépítési tevékenységről
- **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** az építőipari kivitelezési tevékenységről
- **194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről
- **197/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** az ingatlan adataiban bekövetkezett változások igazolásáért, egyes hatósági bizonyítványok kiállításáért, az összevont eljárásért és az integrált eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról
- **238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet** az építésfelügyeleti bírságról
- **245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet** az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről
- **277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet** az építésügy, a településfejlesztés és -rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról
- **291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet** az építésfelügyeleti tevékenységről
- **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet** a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet** az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- **85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet** a telekalakításról
- **166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet** a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról
- **18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet** a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- **33/2005. (XII. 27.) KvVM rendelet** a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint a vízügyi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól
- **101/2007. (XII. 23.) KvVM rendelet** a felszín alatti vízkészletekbe történő beavatkozás és a vízkútfúrás szakmai követelményeiről
- **24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet** a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről
- **9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet** az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról

A "Hatályos Építésügyi Jogszabályok" száma, megnevezése megtalálható a <http://www.epitesijog.hu> honlapon, tematikus csoportosításban.

Válaszok az elvi építési engedély beszerzésével kapcsolatos gyakorlati kérdésekre:

1. Az elvi építési engedélyezés lényege³

Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével, a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet.

Az elvi építési engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

2. Hová kell benyújtani az elvi építési engedély kérelmet?⁴

A kérelmet az illetékes első fokú építésügyi hatósághoz kell benyújtani. Az engedélyt az építésügyi hatósági ügyek intézésére jogosult önkormányzat jegyzője adja.

3. Mi történik akkor, ha az elvi engedély érvényességi ideje alatt megváltozik a jogszabály?⁵

Semmi, ez is az elvi engedély egyik jelentősége. Az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során ugyanis – szakhatóság közreműködése esetén – a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak [1997. évi LXXVIII. tv. 35. §].

4. Mi az elvi építési engedélyezési eljárás menete?⁶

1. a kérelem és mellékleteinek benyújtása
2. az ügyfelek értesítése az eljárás megindításáról
3. helyszíni szemle megtartása
4. a tényállás tisztázása
5. szakhatóságok megkeresése
6. szükség esetén hiánypótlás
7. a döntés meghozatala
8. a döntés kézbesítése (postázás)

a döntés jogerőre emelése

5. Az elvi építési engedélyezési eljárási döntés határideje, vizsgálat tartalma⁷

³https://ugyintezes.magyarorszag.hu/ugyek/410001/420002/Ingatlannal_kapcsolatos_engedelyek20091202.html?ugy=elvieng20100324.html#topicissue (2010. 07. 29.)

⁴ <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

⁵ <http://www.epitesijog.hu/content/view/150/41/> (2010. 07. 29.)

⁶ <http://www.budapest13.hu/ugyintezes/epitesugyi-osztaly/elvi-epitesi-engedely> (2010-07-29)

Az elvi építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított

1. huszonkét munkanapon belül kell meghozni az építési engedélyezéshez kötött,
2. tíz munkanapon belül kell meghozni az egyszerűsített építési engedélyezéshez kötött építési tevékenységek elvi építési engedélyezésekor.

Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság – a kérelem tartalmától függően – vizsgálja, hogy

1. a kérelem és mellékleteinek tartalma megfelel-e a külön jogszabályban meghatározott követelményeknek,
2. az építésügyi jogszabályokban foglaltak teljesíthetők-e,
3. az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,
4. a külön jogszabály szerint a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építési tevékenységgel érintett telek kialakítottak minősül, ha a külön jogszabály szerinti, telekalakítási engedéllyel rendelkezik.

6. Mennyi időn belül kell elbírálni az elvi építési engedély kérelmet?⁸

Az illetékes építésügyi hatóságnak a döntést a kérelem benyújtásától számított

- 30 napon belül kell meghoznia az építési engedély köteles,
- 15 napon belül kell meghoznia a bejelentés köteles

építési tevékenységek elvi engedélyezésekor.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő és a szakhatóság eljárásának időtartama.

7. Ki készítheti el az engedélyezési terveket?⁹

Az engedélyezési terveket a szakmailag illetékes (építész, illetve mérnöki) kamara által névjegyzékbe vett tervező készítheti el jogszabályban meghatározott jogosultságának megfelelően.

8. Mit kell csatolni az elvi építési engedélyhez?¹⁰

⁷https://ugyintezes.magyarorszag.hu/ugyek/410001/420002/Ingatlannal_kapcsolatos_engedelyek20091202.html?ugy=elviepeng20100324.html#topicissue (2010. 07. 29.)

⁸ <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

⁹ <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

Az elvi engedély iránti kérelemhez nem kell csatolni az építetői jogosultság igazolását. Így például a tulajdonos beleegyezése nélkül megtudható, hogy a megvásárolni kívánt telken fel lehet-e építeni a kérdéses házat (ha igen, lehet alkudozni, ha nem másik telket kell keresni).

Elvi engedélykérelemhez – a tartalomtól függően – mellékelni kell:

- a) az Engr. 5. mellékletében meghatározott építészeti–műszaki dokumentációt legalább három példányban és – ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szükséges és előírt szakhatósági állásfoglalás – az érdekelt szakhatóságok számától függően további 1 példányban,
- b) a tervezői nyilatkozatot,
- c) a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,
- d) ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érdekelt szakhatóság állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti–műszaki dokumentációval együtt.

9. Mennyire köti a hatóságot a kiadott elvi építési engedély?¹¹

Az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során – szakhatóság közreműködése esetén – a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

10. Mennyibe kerül az elvi engedély iránti kérelem?¹²

Elvi építési engedélyezési eljárás esetében, ha

5. a telek beépítésével kapcsolatos követelmények, vagy a településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására szolgál, 15 000 forint,
6. a műemléki, régészeti, kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, valamint életvédelmi, tűzvédelmi követelmények tisztázására, vagy a műszaki követelményeket előzetesen tisztázó – az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő – műszaki megoldások alkalmazhatóságára szolgál, 30 000 forint,
7. az 1. – 2. pontokban meghatározottak együttes tisztázására szolgál, 45 000 forint.

¹⁰ <http://www.epitesijog.hu/content/view/150/41/> (2010. 07. 29.)

¹¹ <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

¹²

https://ugyintezes.magyarorszag.hu/ugyek/410001/420002/Ingatlannal_kapcsolatos_engedelyek20091202.html?ugy=elviepeng20100324.html#topicissue (2010. 07. 29.)

11. Hogyan lehet fellebbezni az első fokon hozott határozat ellen?¹³

A fellebbezést a határozat ellen – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a döntés közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a döntést hozó hatósághoz.

Összefoglalás

A jogszabályok figyelmes áttanulmányozásával – megadott szakmai anyagok segítségével – választ kaphatunk az elvi építési engedély beszerzése során felmerülő kérdésekre. Célirányos segítséget ad mindehhez a "TANULÁSIRÁNYÍTÓ". Az "ÖNELLENŐRZŐ FELADATOK" és a "MEGOLDÁSOK" rendszerbe foglalják az elvi építési engedély beszerzése alkalmával megoldandó feladatokat, teendőket.

A konkrét munkahelyzet:

Vállalkozása telephelyén építendő új műhelyépületre elvi építési engedély beszerzése.

Lépések:

1. Célszerű elvi építési engedélyt kérni.

Az elvi építési engedéllyel felmérhetjük, hogy tudunk-e a telephelyen új műhelyépületet létesíteni, vagy más lehetőség után kell nézni.

2. Amennyiben előzőleg nem ismertük, meg kell ismerkedni a telephely székhelyének településfejlesztési koncepciójával, a településszerkezeti tervével, s a helyi építési szabállyal.

3. Ezek ismeretében, ha nincs építési tilalom a területre, az illetékes elsőfokú építési hatóságtól be kell szerezni a formanyomtatványt.

4. A jogszabályban [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben] meghatározott mellékletek beszerzése után, kitöltve a formanyomtatványt, beadhatja a kérelmét az első fokú építési hatóságnak.

5. Az építésügyi hatóság a jogszabályok előírásai szerint lebonyolítja az elvi építési engedély beszerzésére irányuló eljárást.

6. A kérelem benyújtása után az eljárás lépéseit nem részletezve, csak a döntésre kell maximum 22 munkanapot várni, ha az elvi építési engedély iránti kérelem rendelkezett minden előírt melléklettel, szakhatósági állásfoglalással..

7. Az eljárás végén kétféle határozat születhet:

a.) Megkapja az elvi építési engedélyt. → Lehet továbblépni. (engedélyezés, tervezés)

¹³ <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

b.) Nem kapja meg az elvi építési engedélyt.

→ Fellebbezést a határozat ellen – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a döntés közzétételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a döntést hozó hatósághoz.

→ Elfogadja az elutasító határozatot, s más megoldást keres.

TANULÁSIRÁNYÍTÓ

Keresse meg az alábbi kérdésekre a válaszokat az interneten!

Használja a szakmai információkban megismert jogszabályok (kiemelt paragrafusok), s honlapok anyagát!

1. feladat

Elkezdhetem-e az építkezést az elvi építési engedély alapján?¹⁴

2. feladat

Mikor kötelező elvi építési engedélyt kérni?¹⁵

¹⁴ <http://www.epitesijog.hu/content/view/150/41/> (2010. 07. 29.)

¹⁵

https://ugyintezes.magyarorszag.hu/ugyek/410001/420002/Ingatlannal_kapcsolatos_engedelyek20091202.html?ugy=elviepeng20100324.html#topicissue (2010. 07. 29.) +

MEGOLDÁS

1.feladat Nem. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető, minden esetben kérni kell építési engedélyt, és csak annak jogerőssé és végrehajthatóvá nyilvánítása után – a szükséges bejelentések megtételét követően – indulhat meg az építkezés [1997. évi LXXVIII. tv. 35. §].

2.feladat Elvi építési engedélyt kötelező kérni, ha

1. az építető mezőgazdasági birtokközpontot vagy kiegészítő központot kíván kialakítani,
2. az építető az elektronikus hírközlő hálózat felszíni építményeit védett természeti vagy épített környezetben kívánja elhelyezni,
3. jogszabály – vagyis akár önkormányzati rendelet is – azt előírja.

Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több elvi építési engedély is kérhető. Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem elvi építési engedélykérelem formájában is benyújtható.

3.feladat Az építési engedély megkérése előtt az ügyfél (építető) a telek beépítésével, a településképpel, az építészetivel kapcsolatos, továbbá a műemléki, régészeti, kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi engedélyt kérhet. Jogszabály az elvi építési engedély kérését kötelezővé teheti.

Az elvi építési engedély például indokolt lehet a tervezetés, de különösen a telek megvásárlása előtt, mivel ez végérvényesen eldönti, hogy az általunk megálmodott épület megvalósítható-e, vagy a kitalált műszaki megoldás elfogadható-e a hatóság részére [1997. évi LXXVIII. tv. 35. §].

Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több elvi építési engedély is kérhető.

4.feladat A jogerős és végrehajtható elvi engedély egy évig érvényes. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.

Az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető.

5.feladat Az elvi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy

- a kérelem és mellékletei hiánytalanul megvannak-e, és a jogszabályban foglaltaknak megfelelnek-e,
- az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) vonatkozó előírásaiban foglaltak teljesíthetők-e,
- az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,
- a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

MUNKANYAG

ÖNELLENŐRZŐ FELADATOK

Válaszoljon a feltett kérdésekre, s a válaszában adja meg a jogszabályi hivatkozás helyét [jogszabály, §] is! Internet, CD-jogtár használata megengedett!

1. feladat

Miért és mikor célszerű elvi építési engedélyt kérni?

MULTIMÉDIAANYAG

2. feladat

Mikor kötelező elvi építési engedélyt kérni?

MULTIMÉDIAANYAG

6. feladat

Mit kell csatolni az elvi építési engedély kérelemhez?

Blank lined area for writing the answer to question 6.

7. feladat

Mit kell tartalmaznia az elvi építési engedélyezési terv-dokumentációnak?

MUNKAANYAG

8. feladat

Ki készítheti el az engedélyezési terveket?

Blank writing area for the answer to question 8, consisting of three horizontal lines.

9. feladat

Mit vizsgál az építésügyi hatóság az elvi építési engedélyezés során?

Blank writing area for the answer to question 9, consisting of 15 horizontal lines. A large, diagonal watermark reading "MUNKANYAG" is overlaid on this section.

10. feladat

Mennyibe kerül az elvi építési engedély iránti kérelem?

12. feladat

Mennyi időn belül kell elbírálni az elvi építési engedély kérelmet?

Blank lined area for writing the answer to question 12.

13. feladat

Meddig érvényes az elvi építési engedély?

Blank lined area for writing the answer to question 13.

14. feladat

Hogyan lehet fellebbezni az első fokon hozott határozat ellen?

Blank lined area for writing the answer to question 14.

15. feladat

Mi történik akkor, ha az elvi engedély érvényességi ideje alatt megváltozik a jogszabály?

MEGOLDÁSOK

1. feladat

Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével [különös tekintettel az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglaltakra], a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 25. §]

2. feladat

Elvi építési engedélyt kell kérni, ha

- a) az építtető mezőgazdasági birtokközpontot vagy kiegészítő központot kíván kialakítani,
- b) az építtető az elektronikus hírközlő hálózat felszíni építményeit védett természeti vagy épített környezetben kívánja elhelyezni. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 25. §]
- c) jogszabály – vagyis akár önkormányzati rendelet is – azt előírja. [Helyi önkormányzati rendelet]

3. feladat

Az elvi építési engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 25. §]

4. feladat

A kérelmet az illetékes első fokú építésügyi hatósághoz kell benyújtani. Az engedélyt az építésügyi hatósági ügyek intézésére jogosult önkormányzat jegyzője adja. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. §]

5. feladat

Az első fokú építésügyi hatóság által biztosított formanyomtatványon kell elkészíteni. (Pl.: 4. ábra) Ki kell egészíteni a jogszabály által előírt mellékletekkel.

Elvi építési engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- a) az Engr.-ben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt három példányban, és ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szakhatósági állásfoglalás, az érdekelt szakhatóságokra vonatkozó külön jogszabályban előírt további példányban, de legalább szakhatóságoként további egy példányban,

- b) a tervezői nyilatkozatot,
- c) a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,
- d) ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által a 6. § (5) bekezdése szerint záradékolt építészeti-műszaki dokumentációval együtt. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 25. §]

6. feladat

Elvi építési engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- a) az Engr.-ben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt három példányban, és ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szakhatósági állásfoglalás, az érdekelt szakhatóságokra vonatkozó külön jogszabályban előírt további példányban, de legalább szakhatóságonként további egy példányban,
- b) a tervezői nyilatkozatot,
- c) a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,
- d) ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által a 6. § (5) bekezdése szerint záradékolt építészeti-műszaki dokumentációval együtt. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 25. §]

7. feladat

Elvi építési engedélyezési dokumentáció

Több kérdés együttes tisztázására szolgáló elvi engedélyezési kérelem esetén a dokumentáció tartalmára vonatkozókat összesíteni kell. Nem szükséges statikus dokumentáció. Veszélyes építmény-üzem, veszélyes környezet esetén a veszélyek elhárítására is utaló műszaki leírás szükséges.

1. A telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési dokumentációnak szükség szerint az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot,
- b) a tervező által készített helyszínrajzot
 - ba) égtájjelöléssel,
 - bb) 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetében az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
 - bc) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú (telekhatáru) - telkek és az azokon - a tervezett építmény tűztávolságán belül elhelyezkedő - meglévő és tervezett valamennyi építmény méretarányos körvonalrajzával,

bd) a tervezett beépítettségre jellemző mutatószámokkal (beépítési százalék, építménymagasság stb.),

be) a tervezett építmény személy- és gépkocsiforgalmi be- és kijáratainak, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének jelölésével.

2. A településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési tervdokumentációt a tervezett építmény környezetbe illesztésének, megjelenésének (tömegformálásának, tetőkialakításának, homlokzatképzésének, színezésének) bemutatása érdekében a tervezett építmény jellegétől függően szükség szerint legalább 1:200 méretarányú, az építmény részét vagy egészét bemutató alaprajz(ok)ból, homlokzat(ok)ból, metszet(ek)ből, továbbá műszaki leírásokból és részletrajzokból, tömegvázlatból, fotómontázból, makettfotóból vagy utcaképből kell összeállítani.

3. A műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi, valamint életvédelmi, tűzvédelmi követelményeket is érintő (szakhatósági követelmények tisztázása) elvi építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmát az építésügyi hatóság által meghatározottakon túl az érintett szakhatóságok - építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőző tervezői egyeztetés során - a felvetett szakkérdés tisztázásához szükséges mértéknek megfelelően határozzák meg.

4. A műszaki követelményeket előzetesen tisztázó - az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldások alkalmazhatóságára irányuló - elvi építési engedélyezési tervdokumentációt az adott műszaki kérdés tisztázására elégséges részletezettségű tervrajzokból és műszaki leírásokból kell összeállítani. [37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. számú melléklete]

8. feladat

Az engedélyezési terveket a szakmailag illetékes (építész, illetve mérnöki) kamara által névjegyzékbe vett tervező készítheti el jogszabályban meghatározott jogosultságának megfelelően. [1997. évi LXXVIII. törvény 32. §]

9. feladat

Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság - a kérelem tartalmától függően - vizsgálja, hogy

a) a kérelem és mellékleteinek tartalma megfelel-e a külön jogszabályban meghatározott követelményeknek,

b) az Étv. 36. §-ában foglaltak teljesíthetők-e,

c) az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,

d) a külön jogszabály szerint a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során - az Étv. 36. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra is figyelemmel - az építési tevékenységgel érintett telek kialakítottnak minősül, ha a külön jogszabály szerinti telekalakítási engedéllyel rendelkezik. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 26. §]

10. feladat

1. Az építésügyi hatóságnál indított eljárás illetéke

b) elvi építési engedélyezési eljárás esetében, ha

ba) a telek beépítésével kapcsolatos követelmények, vagy a településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására szolgál, 15 000 forint,

bb) a műemléki, régészeti, kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, valamint életvédelmi, tűzvédelmi követelmények tisztázására, vagy a műszaki követelményeket előzetesen tisztázó - az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő - műszaki megoldások alkalmazhatóságára szolgál, 30 000 forint,

bc) a ba)-bb) pontokban meghatározottak együttes tisztázására szolgál, 45 000 forint,

[1990. évi XCIII. törvény XV. melléklete]

11. feladat

1. a kérelem és mellékleteinek benyújtása
2. az ügyfelek értesítése az eljárás megindításáról
3. helyszíni szemle megtartása
4. a tényállás tisztázása
5. szakhatóságok megkeresése
6. szükség esetén hiánypótlás
7. a döntés meghozatala
8. a döntés kézbesítése (postázás)
9. a döntés jogerőre emelése

(<http://www.budapest13.hu/ugyintezes/epitesugyi-osztaly/elvi-epitesi-engedely>)
(2010. 07. 24.) [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet]

12. feladat

Az elvi építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított

a) huszonkét munkanapon belül kell meghozni az Engr. szerinti építési engedélyezéshez kötött,

b) tíz munkanapon belül kell meghozni az Engr. szerinti egyszerűsített építési engedélyezéshez kötött

építési tevékenységek elvi építési engedélyezésekor. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 26. §]

13. feladat

A jogerős és végrehajtható elvi építési engedély egy évig hatályos. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. [1997. évi LXXVIII. törvény 35. §]

14. feladat

A fellebbezést a határozat ellen – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a döntés közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a döntést hozó hatósághoz. [2004. évi CXL. törvény 96. §]

15. feladat

Semmi, ez is az elvi építési engedély egyik jelentősége. Az elvi építési engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során ugyanis – szakhatóság közreműködése esetén – a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. [1997. évi LXXVIII. tv. 35. §]

16. feladat

Az elvi építési engedély hatályossága alatt kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi építési engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. [1997. évi LXXVIII. tv. 35. §]

IRODALOMJEGYZÉK

FELHASZNÁLT IRODALOM

– <https://magyarorszag.hu>

<https://kereses.magyarorszag.hu/jogszabalykereso>:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

- 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről

- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról

- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

https://ugyintezes.magyarorszag.hu/ugyek/410001/420002/Ingatlannal_kapcsolatos_engedelyek20091202.html?ugy=elviepeng20100324.html#topicissue (2010. 07. 29.)

– <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/index.php> (2005 – 2010 évfolyamok)

– <http://www.epitesijog.hu>

(<http://www.epitesijog.hu/content/view/150/41/>)

Építésügyi hatósági eljárás (2010. 07. 29.)

– <http://www.e-epites.hu>

– <http://www.e-epites.hu/26> (2010. 07. 29.)

– <http://www.budapest13.hu>

<http://www.budapest13.hu/ugyintezes/epitesugyi-osztaly> (2010. 07. 29.)

<http://www.budapest13.hu/ugyintezes/epitesugyi-osztaly/elvi-epitesi-engedely> (2010-07-29)

– <http://www.magyarokozlony.hu> (1998 – 2010 évfolyamok)

– <http://www.masodikkerulet.hu/>

– http://www.masodikkerulet.hu/data/cms83042/ep_hat_eng_ker_A_nyomt_100101.pdf
Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem (2010. 07. 29.)

AJÁNLOTT IRODALOM

- <https://magyarorszag.hu> (jogszabályok)
- <http://www.epitesijog.hu>
- <http://www.e-epites.hu>
- <http://www.magyarokozlony.hu> (1998 – 2010 évfolyamok) (jogszabályok)
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről
- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

MUNKANYAG

A kiadvány az Új Magyarország Fejlesztési Terv
TÁMOP 2.2.1 08/1–2008–0002 „A képzés minőségének és tartalmának
fejlesztése” keretében készült.

A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap
társfinanszírozásával valósul meg.

Kiadja a Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet
1085 Budapest, Baross u. 52.
Telefon: (1) 210–1065, Fax: (1) 210–1063

Felelős kiadó:
Nagy László főigazgató

MUNKKANYAG