



Ongjerth Richárd

Az építési folyamat engedélyeztetése, építési engedélyek fajtái. Épületek elhelyezésének szabályai, egyedi telkek beépítési módjai.



A követelménymodul megnevezése:

Települési környezetvédelmi technikus és természet- és környezetvédelmi technikus feladatok

A követelménymodul száma: 1242-06 A tartalomelem azonosító száma és célcsoportja: SzT-002-50



## AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT ENGEDÉLYEZTETÉSE, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK FAJTÁI. ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI, EGYEDI TELKEK BEÉPÍTÉSI MÓDJAI

A települések, városok, falvak életének igen lényeges eseményei a különféle építkezések. Ahhoz, hogy az egyes új épületek megfelelő minőségben épüljenek, és ne csak a tulajdonos számára legyenek kedvezőek, hanem a szomszédok, a település más lakói számára se okozzanak indokolatlan hátrányt, az építést önkormányzati előírások szerint kell megvalósítani, és ezt – a tervekben foglalt módon az építési hatóságnál engedélyeztetni kell. Mivel az engedélyezés a tulajdonos egyik legfontosabb alkotmányos jogának, a tulajdonhoz való jog gyakorlásának a korlátozását jelenti, az építési hatóság által követendő eljárásra szigorú jogi szabályok vonatkoznak.

### ESETFELVETÉS – MUNKAHELYZET

Kovács Gézáéknál megszületett a második gyerek, és kinőtték a szülei lakásából nyolc éve kialakított másfél szobás lakrészt. Két utcányira az eddigi lakóhelyüktől, a Rákóczi út 17-ben vettek egy üres telket, amire családi ház építését tervezik.

Mivel tudnak arról, hogy az építkezéshez engedély kell, de a pontos előírásokat nem ismerik, Kovács Géza bemegy a városháza építési osztályára, hogy informálódjon a követendő szabályokról. Mivel felkészülten akarnak partnerei lenni a tervezőnek, néhány, számukra fontos kérdést előre megfogalmaztak. Különösen az alábbi konkrét kérdésekben szeretne felvilágosítást kapni:

Milyen engedélyekre van szüksége, milyen terveket kell ezekhez beadnia?

Szüksége van-e engedélyre a külön épületben tervezett garázs, a kerítés, illetve a kerti tűzrakó hely építéséhez?

Jobban szeretné az utcától kicsit távolabbra építeni a házat, milyen messzire lehet az épület az utcától?

A viszonylag keskeny telken muszáj-e a telk közepére építenie a házat, vagy építheti közvetlenül a szomszédos kerítés mellé is?

## SZAKMAI INFORMÁCIÓTARTALOM

### 1. Hogyan zajlik az építés engedélyezése?

Az építési engedélyezés eljárásának és fajtáinak legfontosabb alapelemeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXLVIII. Törvény (építési törvény, Étv.) 34–36. §-a tartalmazza. A részletes eljárási szabályokat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény, a beadandó tervekkel kapcsolatos részletes szabályokat a telekalakítási és az építészeti–műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet szabályozza: Az épület–elhelyezéssel, az építkezéssel kapcsolatos általános szabályokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet tartalmazza.

Az Étv. kimondja, hogy építési tevékenység végzéséhez jogszabályban meghatározott esetekben építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Az ilyen építésügyi hatósági eljárásfajták a következők:

- a) elvi építési,
  - b) telekalakítási,
  - c) építési,
  - d) bontási,
  - e) használatbavételi,
  - f) fennmaradási
- eljárás.

Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha

- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént. (ez egyszerűen azt jelenti, hogy a telek szerepel a földhivatal nyilvántartásában, akkora és olyan alakú, ahogyan az a beadott tervekben szerepel, és van közúti kapcsolata is),
- a tervezett építmény vagy építészeti–műszaki megoldás megfelel
  - az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
  - az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,
  - az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint

- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely
  - a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
  - járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg
  - közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint
  - a közmű- és energiaellátás
- a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll,
- a tervezőként megjelölt személy – a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan – jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre (erről a Magyar Építész Kamara vezet nyilvántartást, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező tervezők listája megnézhető a Kamara honlapján ([www.mek.hu](http://www.mek.hu)),
- az építtető – az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével – az építési tevékenységre jogosult (vagyis vagy ő a telkek földhivatalban bejegyzett tulajdonosa, vagy mellékeli a tulajdonos engedélyét arról, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a beadott terv szerinti épületet a telkén a kérelmező felépítse),
- a tervező nyilatkozott arról, hogy az általa elkészített építészeti-műszaki tervdokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,
- az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az előbbi pontok előírásainak.

Az építési hatóság ügyintézője megvizsgálja, hogy a beadott tervanyag megfelel-e az előírásoknak, és a helyszínen is meggyőződik a terven feltüntetett viszonyok valódiságáról. Ezután eldönti, hogy szükség van-e szakhatósági vélemények beszerzésére. Egyszerű lakóházaknál ilyenre a legtöbbször nincs szükség, de nem ritkán be kell szerezni ilyen véleményeket. Ilyen eset lehet például, ha az épület vasút, vagy közút védőtávolságában helyezkedne el (ilyenkor az illetékes vasúti, vagy közúti hatóságok véleményét kell írásban – levél formájában – a kikérni), ha viszont a tervezett épület az előírásosnál tűzvédelmi szempontból közelebb kerülne a szomszédos házakhoz, akkor értelemszerűen a tűzoltóság (katasztrófavédelmi hatóság) véleménye a mértékadó.

Az ilyen hatóságokat a jogszabály melléklete tartalmazza. A hatóság szintén írásban ad véleményt, az ebben foglaltak betartása kötelező az építési hatóság számára. Ha tehát az építési engedélyezési terv megfelel az előírásoknak, akkor az engedélyt ki kell adni. Ha egyes hatóságoknak kikötéseik vannak a terv megvalósításával kapcsolatosan, akkor az építési engedélyről szóló határozatban ezeket fel kell sorolni, és az elkészült épület használatba vételének engedélyezésekor számon kell kérni a betartásukat.

Ha valamelyik, az engedélyezésbe bevont hatóság jogi hivatkozással nem járul hozzá a terv engedélyezéséhez, az építési engedélyt meg kell tagadni.

## 2. Milyen terveket kell beadni?

Az építési engedélykérelemhez melléletként beadandó terveket az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 17. § tartalmazza.

Eszerint az építésügyi hatósági engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát;
- b) a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját, amely lehet:
  - ba) elvi építési engedélyezési eljárás,
  - bb) építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás, módosított építési engedélyezési eljárás,
  - bc) bontási engedélyezési eljárás,
  - bd) használatbavételi engedélyezési eljárás,
  - be) fennmaradási engedélyezési eljárás,
  - bf) fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás,
  - bg) összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárás;
- c) a kérelem tárgyát és annak rövid leírását, különösen
  - ca) a tervezett műszaki megoldásnak az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,
  - cb) – szükség szerint – a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetését,
  - cc) a kérelemmel érintett építmények számát és rendeltetését;
- d) a kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét;
- e) a kérelemhez csatolt melléletek felsorolását, különösen:
  - ea) építési jogosultság igazolása,
  - eb) építészeti–műszaki dokumentáció,



- ec) tervezői nyilatkozat,
- ed) felelős műszaki vezető nyilatkozata,
- ee) építési műszaki ellenőr nyilatkozata,
- ef) építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat, vélemény,
- eg) építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat,
- eh) tervtanácsi szakmai vélemény;
- f) az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását; és
- g) az építtető aláírását.

(2) A kérelmező az (1) bekezdés szerinti adatokon túlmenően az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét, lakcímét vagy székhelyét is megadhatja a gyorsabb ügyintézés érdekében az alapkérelemben.

A rendelet további bekezdései az egyes beadandó részekkel kapcsolatos részletes tartalmi, vagy formai előírásokat tartalmaznak.

Hasonló előírások érvényesek az elvi építési engedélyre (ez egy olyan előzetes engedély, amelynek az alapján nem lehet építkezni, de a kiadott elvi engedély kötelezi a hatóságot arra, hogy ha egy éven belül az engedélyezetthez hasonló "rendes" építési engedélyezési tervet nyújtanak be, azt engedélyezni fogja. Ilyen engedélyt a legtöbbször akkor kérnek, ha például egy nagy értékű beruházás fejlesztője a telk megvásárlása előtt biztos akar lenni abban, hogy az általa elképzelt épület az adott helyen megvalósítható. Az elvi engedélyhez ezért a telk tulajdonosának a hozzájárulása nem szükséges).

### 3. Épületek elhelyezésének szabályai, egyedi telkek beépítési módjai

Az épületek elhelyezésének szabályairól az országos településrendezési és építési követelményekről szól 253/1197. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) III. fejezete tartalmaz előírásokat.

Eszerint az egyes telkeken az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A települések területét az önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatok, és az ezek mellékletét jelentő szabályozási tervek az építés szempontjából különböző építési övezetekre osztják, és ezekben az OTÉK alapján különböző szabályokat állapítanak meg. Ilyen szabály a telkek beépíthetősége, az építmények magassága, és az egyedi telkek beépítésének módja is. Fontos szabály továbbá, hogy az egyes építési övezetekben építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. Ilyen, a beépítést korlátozó "más rendeltetési használat" lehet például az, hogy a telek egy szennyvíztisztító, vagy nagy forgalmú út védőterületén belül fekszik.

Az adott telken az OTÉK szerint az építmények elhelyezhetők

1. Szabadon állóan, amikor a telek területe az épületet minden oldalról körülveszi,
2. Oldalhatáron állóan, amikor az épület az egyik oldalsó telekhatáron helyezkedik el. Ennek sajátos, gyakran alkalmazott esete az úgynevezett "csurgótávolságra" való építkezés, amikor az épület az oldalsó telekhatártól egy "csurgónyira", vagy is egy eresznyi távolságra – kb. fél-egy méterre – épül, hogy a tetőről lecsorgó víz ne a szomszéd telkére folyjon. Ebben az esetben pl. a homlokzat vakolása, vagy karbantartása is a saját telekről, a szomszéd zavarása nélkül történhet.
3. Zárt sorúan, amikor az épület a telek mindkét oldalhatáráig kiterjed.

A telkeknek azt a területrészt, ahová az érvényes szabályok szerint épület elhelyezhető, építési helynek nevezzük. Az építési hely és az utcai telekhatár közötti rész az előkert, az építési hely és a telek hátsó, az utcával ellentétes határa közötti telekrész a hátsókert. Az építési hely és az oldalsó telekhatárok között az oldalkert nevű területrészek találhatók.

Az OTÉK részletesen felsorolja azt is, hogy milyen, a fő funkciót kiegészítő, de a szomszédokat esetlegesen zavaró építmények – pl. árnyékszék, komposztáló, stb. – helyezhetők el az elő-, oldal- és hátsókertekben, de a helyi előírások ezeknél szigorúbb szabályokat is megállapíthatnak.

Az elő- hátsó és oldalkertek megállapításának szabályait, valamint a telek beépítési módját rendszerint a helyi építési szabályzat állapítja meg. Ennek hiányában – ha pl. nincs helyi építési szabályzat – az OTÉK legalább 5 m-es előkertet, legalább az épület magasságának felét de legalább 3 m-es oldalkertet, és legalább az épület méretét elérő, de legalább 6 m-es hátsó kertet ír elő.

A helyi építési szabályzatok a rendezett településkép érdekében gyakran írnak elő rögzített előkert-méretet, és az sem ritka, hogy a szomszédos telkeken való előkerthez való illeszkedést követelik meg.

## TANULÁSIRÁNYÍTÓ

Milyen válasz adható az esetismertetésben feltett kérdésekre?

### 1. Kérdés:

Milyen engedélyekre van szüksége, milyen terveket kell ezekhez beadnia?

### 2. kérdés:

Szüksége van-e engedélyre a külön épületben tervezett garázs, a kerítés, illetve a kerti tűzrakó hely építéséhez?

### 3. kérdés:

Jobban szeretné az utcától kicsit távolabbra építeni a házat, milyen messzire lehet az épület az utcától?

### 4. kérdés:

A viszonylag keskeny telken muszáj-e a telek közepére építenie a házat, vagy építheti közvetlenül a szomszédos kerítés mellé is?



## MEGOLDÁS

1.

Az építkezéshez jogerős építési engedélyre van szükség, amelyhez megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által elkészített engedélyezési terveket kell beadni. Mellékelni kell ezekhez a telek tulajdonviszonyait, nyilvántartott méretét bizonyító földhivatali iratokat, a közműszolgáltatók nyilatkozatait arról, hogy az elkészült épület működtetéséhez szükséges kapacitásokat (víz, szennyvíz, gáz, elektromos, stb.) biztosítják, továbbá és tervező és a kivitelezést irányító szakemberek nyilatkozatait arról, hogy az épületet az összes vonatkozó előírás betartásával tervezték, illetve az ilyen előírásokat az építés időszakában is betartják.

2.

A garázs építéséhez építési engedélyre van szükség, a kerítés és a kerti tűzrakó építéséhez a jelenlegi szabályok szerint építési engedélyre nincs szükség, és azt az önkormányzatnál be sem kell jelenteni.

3.

Ebben az esetben az előkertre vonatkozó előírások az irányadók. Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az épület a legalább 5 m-es előkert, és a legalább 6 m-es hátsókert közötti területen helyezhető el. A helyi építési szabályzatok gyakran írnak elő a településkép érdekében rögzített előkert-méretet, és az sem ritka, hogy a szomszédos telkeken való előkerthez való illeszkedést követelik meg.

4.

A telek előírt beépítési módjától függően helyezhető el az épület. Ezt elsődlegesen a helyi építési szabályzat írja elő, ha ilyen nincs, akkor a szomszédos telkek kialakult beépítési viszonyainak és az építési telek méreteinek figyelembe vételével kell megválasztani a beépítési módot.

Az építési folyamat engedélyeztetése, építési engedélyek fajtái. Épületek elhelyezésének szabályai, egyedi telkek beépítési módjai

## ÖNELLENŐRZŐ FELADATOK

### 1. Feladat

Ismertesse, hogy milyen esetben építhető az utcai telekhatárra az új lakóház!

MUNKANYAG

---

---

---

---

---

---

---

---

### 2. Feladat

Foglalja össze, hogy mikor építhető épület a telek hátsó oldalhatárára!

MUNKANYAG

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. Feladat

Ismertesse, hogy milyen feltételek mellett kérhet építési engedélyt az építtető a nagyanja tulajdonában lévő telekre?

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT ENGEDÉLYEZTETÉSE, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK FAJTÁI. ÉPÜLETEK  
ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI, EGYEDI TELKEK BEÉPÍTÉSI MÓDJAI

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---

MUNKANYAG

## MEGOLDÁSOK

### 1. feladat

Új lakóház akkor építhető az utcai telekvonalra, ha a hatályos helyi építési szabályzat azt lehetővé teszi. Helyi építési szabályzat hiányában akkor építhető utcai telekhatárra a telek, ha a szomszédos telkek beépítése is ilyen.

### 2. feladat

Az új épület a telek hátsó határára általában a helyi építési szabályzat ilyen jellegű előírása esetén építhető. Ha nincs ilyen, a hátsó telekhatárra a melléképítmények építhetők, kivéve a növényházat (üvegházat) és a fóliasátrat, mert ezeknek – egyéb helyi előírás hiányában – legalább 1,5 m-re kell lenniük a hátsó telekhatártól.

### 3. feladat

Más tulajdonában álló telekre a tulajdonos megfelelő formában adott írásbeli hozzájárulásával lehetséges, amit az építési engedély-kérelemhez kell csatolni.

## IRODALOMJEGYZÉK

### FELHASZNÁLT IRODALOM

1997. évi LXXLVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

2004. évi CXL. Törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról

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

### AJÁNLOTT IRODALOM

<http://www.epitesijog.hu/content/view/145/65/> (2010. szeptember 30)

<http://www.e-epites.hu/lakossagi-tajekoztatok/2009-oktober-1-tol-hatalyos-jogszabalyok-szerint-modositott-lakossagi-tajekoz> (2010. szeptember 30.)

A(z) 1242-06 modul 002-es szakmai tankönyvi tartalomeleme felhasználható az alábbi szakképesítésekhez:

A szakképesítés OKJ azonosító száma:	A szakképesítés megnevezése
54 850 02 0000 00 00	Természet- és környezetvédelmi technikus
54 851 01 0000 00 00	Települési környezetvédelmi technikus

A szakmai tankönyvi tartalomelem feldolgozásához ajánlott óraszám:

15 óra

MUNKANYAG



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