

Összevont engedélyezési eljárás

Lakossági tájékoztató
az összevont engedélyezési eljárás új szabályairól



Milyen esetben lehet összevont engedélyt kérni?

- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények előzetes tisztázása is szükséges.
- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása is szükséges.
- Ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges.
- Az összevont engedélyezési eljárás két szakaszból: a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázására szolgáló elvi építési keretengedélyezési szakaszból, majd ezt követően az építési engedélyezési szakaszból áll.



Mit kell az összevont engedély iránti kérelemhez csatolni?

- Az összevont engedélyezési eljárás megindítására irányuló **kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik**, azonban mellékletként az eljárás **megindításakor csak az elvi építési keretengedélyezési szakasz megindításához szükséges mellékleteket kell benyújtani**.

Keretengedélyezési szakasz:

Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának megindításához a kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell:

- a jogszabályban előírt esetekben a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények, és a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása esetében a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy
- a jogszabályban előírt esetekben a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott ügyekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,
- a 300 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszter felmentését,
- az eljárási illeték befizetésének igazolását,
- elektronikus formátumban [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet 8. mellékletében](#) meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt.

A kérelemhez mellékelni lehet:

- az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,
- az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki dokumentáció ismeretében tett és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, illetve

- az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

Építési engedélyezési szakasz:

Az összevont eljárás építési engedélyezési szakaszának megindításához nem kell külön kérelmet benyújtani, viszont be kell nyújtani – az elvi keretengedély hatálya alatt – az ÉTDR-be történő feltöltéssel:

- az építési engedély iránti kérelemhez előírt **műszaki tartalmú dokumentációt** és mellékleteket, valamint
- ha az építető az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezését is kérte, akkor az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelem mellékleteit.

Mikor kell szakhatóságot bevonni?

- A Kormányrendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén az ott megjelölt szakkérdésben a 6. melléklet szerinti hatóságot szakhatóságként kell bevonni az összevont engedélyezési eljárásban.
- Az összevont engedélyezési eljárásban az építető által a kérelemhez csatolt, vagy a szakhatóság által az elektronikus tárhelyre feltöltött, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság elfogadja, ha az előzetes szakhatósági állásfoglaláshoz tartozó záradékolt dokumentáció, valamint a hozzá benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos.
- Előzetes szakhatósági állásfoglalás a kérelem benyújtása előtt elektronikusan - az ÉTDR rendszerben a gyűjtőtárhely használatával -, vagy papír alapon közvetlenül az érintett hatóságtól kérhető.
- A szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság elektronikus úton keresi meg a szakhatóságot:
 - hiánytalan kérelem és mellékletek esetén **az eljárás megindulását követően haladéktalanul**, de legkésőbb öt napon belül,
 - hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén **a hiánypótlást követően haladéktalanul**, de legkésőbb **három napon belül**.

Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás illetékét, [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény melléklete XV. fejezetének](#) 2013. január 1-jével hatályos szabályai szerint kell megfizetni.

Mennyi az ügyintézési határidő?

Elvi építési keretengedély:

Az **elvi építési keretengedélyről szóló érdemi döntést** az építésügyi hatóság

- az **eljárás megindulásától számított tizenöt napon belül** hozza meg, ha a kérelem hiánytalan,
- az **utolsó pótoltt dokumentum beérkezésétől számított tizenöt napon** belül hozza meg, ha a kérelem hiányos.

Építési engedély:

Az **építési engedély iránti kérelem tárgyában az érdemi döntést** az építésügyi hatóság

- az **eljárás megindulásától számított tizenöt napon belül** meghozza, ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonni, vagy a kérelem elbírálásához szükséges, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll,
- az **utolsó pótoltt dokumentum** vagy **szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított tizenöt napon belül** meghozza, ha a kérelem hiányos vagy az eljárásba szakhatóságot kell bevonni.



Az engedélyezés egyéb szabályai:

- Az építésügyi hatóság **az elvi építési keretengedély**(t)
 - nem adja meg, ha a tervezett építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta,
 - megadásáról – önálló jogorvoslattal meg nem támadható – végzésben dönt,
 - elutasításáról olyan végzéssel dönt, amely ellen önálló fellebbezésnek van helye.
- Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléje során feltárt tények és nyilatkozatok alapján az elvi építési keretengedélyben megállapítja az építési engedély iránti kérelem benyújtásának feltételeit és kereteit.
- Az összevont engedélyezési eljárás **építési engedélyezési szakaszában**
 - az építető az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezését is kérheti.
 - az elvi építési keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot – azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi építési keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott – akkor is kötik, ha az elvi építési keretengedély megadását követően az elvi építési keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.
 - a kérelem tartalmától függően az építési valamint az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárásának szabályait kell alkalmazni.



Ki értesül az engedélyről (jogerőről)?

Az elvi építési keretengedély

- tárgyában hozott döntés **szóban nem közölhető**.
- tárgyában hozott, iratazonosítóval ellátott **döntést közölni kell**:
 - ügyféli minőségben, az értesítettek körének feltüntetése mellett az építetővel vagy meghatalmazottjával, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával, és azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
 - tájékoztatásul azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik, és az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével.
- **jogerős döntését** közölni kell az építetővel vagy meghatalmazottjával.

Az építési engedély

- tárgyában hozott döntés közlésére az építési engedélyezési eljárás szabályai vonatkoznak.

- Az építésügyi hatóság – az építtetőnek az összevont eljárás iránti kérelmébe foglalt erre irányuló külön kérelme alapján – a jogerős építési engedélyt és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációt a jogerőre emelkedés tudomásra jutásától számított három napon belül az építtető erről szóló rendelkezésének megfelelő módon megküldi az építtetőnek vagy meghatalmazottjának.



Az engedély feltételei és azok teljesítése

- Az elvi építési keretengedély **építési tevékenység végzésére nem jogosít**.
- Az elvi építési keretengedélyezési eljárás során hozott jogerős döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.



Meddig hatályos az engedély, és meghosszabbítható-e?

- Az **elvi építési keretengedély** a jogerőssé válásának napjától számított **egy évig hatályos, kivéve, ha** a hatályossága alatt az építtető kezdeményezte
 - az engedély hatályának meghosszabbítását és az elvi építési keretengedély hatályát az építésügyi hatóság egy ízben, legfeljebb fél évvel meghosszabbította, vagy
 - a mellékletek benyújtásával az építési engedélyezési szakasz lefolytatását.
- Az építésügyi hatóság az **építési engedély hatályát** annak lejárta előtt
 - az **építési tevékenység végzésének megkezdése** előtt **egyszer egy évvel** meghosszabbítja.
 - a **megkezdett építési tevékenység** esetén egyszer **egy évvel** meghosszabbítja.
- Az építési engedély hatályát az **építés megkezdése előtt** és az elvi építési keretengedély esetében meghosszabbítja, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
 - nem változtak meg, vagy
 - megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.
- Az építési engedély hatályát a **megkezdett építési tevékenység esetén** meghosszabbítja, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
 - nem változtak meg, vagy
 - megváltoztak, de az engedélyezett építési tevékenység legalább szerkezetkész vagy azt meghaladó állapotban van, az elkészült építmény, építményrész szabályos, valamint az engedélyezési és kivitelezési tervek legfeljebb 10 éven belül készültek,
 - változásától függetlenül, ha az elkészült építményre, építményrészre használatbavételi engedély még nem adható vagy a használatbavétel tudomásul még nem vehető és a fennmaradó építési tevékenység engedélyhez nem kötött, vagy engedélyhez kötött, de a változás az engedély tartalmát nem érinti.
- Ha az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezik, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavételi engedély megadására, vagy használatbavétel tudomásul-vételére nem alkalmas, a fennmaradó – engedélyhez kötött – építési tevékenységre ismételten építési engedélyt kell kérni. Ebben az esetben az engedély iránti kérelmet a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján bírálja el az építésügyi hatóság.