281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

A Kormány
a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 20., 26., 28. és 31. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a 6. § (7) bekezdése és a 48. § tekintetében az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 139. § *c)* pontjában kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendeletet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel, a (3) és (4) bekezdésben meghatározott eltéréssel – az általános építésügyi hatóság építési és építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos eljárásaira és ellenőrzéseire kell alkalmazni.
(2) A rendelet hatálya nem terjed ki
a) a geodéziai építményekkel és
b) a barlangban történő építési tevékenységgel
kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és ellenőrzésekre.
(3) E rendelet rendelkezéseit a repülőtér létesítésének, fejlesztésének, megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszűnésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott általános építmények engedélyezésére az abban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
(4) Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában e rendelet rendelkezéseit a sajátos építményfajtákkal kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és ellenőrzésekre is alkalmazni kell.
(5)[1] E rendelet rendelkezéseit a nemzeti emléknek minősülő műemlék építményt és telkét, vagy a nemzeti emléknek minősülő műemlék ingatlant érintő építésügyi hatósági eljárásokra a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

II. FEJEZET

ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉS

2. Az elektronikus dokumentációs rendszer

2. § (1) Az építésügyi hatóság eljárásait az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) folytatja le.

1 Beiktatta: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Az ÉTDR használatához a kérelmezőnek a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: Dáptv.) szerinti elektronikus azonosítási szolgáltatással történő azonosítás alapján az ÉTDR-ben felhasználói fiókot kell létrehoznia.

(3) Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elektronikus benyújtásához a kérelmező az ÉTDR kérelmezői felületén rögzíti a kérelem adatait, továbbá feltölti a kérelem jogszabályban előírt mellékleteit, amelyek az ÉTDR által létrehozott elektronikus mappába kerülnek.

(4) Az ÉTDR kérelmezői felületén a kérelem és mellékletei benyújtásához létrehozott elektronikus mappa az ÉTDR által generált eljárás-azonosítót kap.

3. § (1) Az építészeti-műszaki dokumentáció, az előzetes szakhatósági állásfoglalás, az építészeti tervtanács véleménye, a településképi vélemény és az egyéb dokumentumok elektronikus mappába történő feltöltése önmagában az építésügyi hatósági eljárást nem indítja meg.

(2) Az elektronikus mappa kezelője a kérelem benyújtása előtt a kérelmező, amely mappába csak a kérelmező és az tekinthet bele, akivel a kérelmező az elektronikus mappát megosztotta.

(3) A kérelem benyújtását követően az elektronikus mappa kezelője az eljáró építésügyi hatóság.

(4) Az ÉTDR eljárás-azonosítóval rendelkező elektronikus mappában lévő kérelem a benyújtáskor automatikusan ÉTDR iratazonosítót kap, amely alkalmas a beérkezett irat és mellékletei azonosítására. A kérelem benyújtásáról az ÉTDR automatikusan kivonatot készít.

3. Ügyintézés az ÉTDR-ben

4. § (1) Az építésügyi hatóság és az eljárásában közreműködő hatóság, valamint az egyéb véleményező szerv az ÉTDR felületén tartja a kapcsolatot.

(2) Az ÉTDR felületén történő elektronikus kapcsolattartásra a Dáptv. és végrehajtási rendelete elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

(3) Az elektronikus irat kiadmányozásakor történő záradékolás során az ÉTDR a Dáptv. és végrehajtási rendelete szerinti tartalommal és módon elektronikus aláírást vagy bélyegzőt és időbélyegzőt alkalmaz.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

4. Ügyféli kör

5. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül

a) az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, valamint

b) az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zártsorúan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa.

(2) Az építésügyi hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) [1]

1 Hatályon kívül helyezte: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 4. §. Hatálytalan: 2026. VI. 30-tól.

(4)[1] Egyszerű bejelentés esetén ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon beérkezik a nyilatkozata arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

5. Helyszíni szemle

6. § (1) A helyszíni szemlére vonatkozó, ezen alcímben foglalt szabályokat az egyes hatósági eljárások szabályaira vonatkozó eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építésügyi hatóság képviselője a helyszíni szemlén az ellenőrzési jogosultságát az igazolványának felmutatásával igazolja.

(3) Az építésügyi hatóság képviselőjének igazolványa tartalmazza a hatóság képviselőjének nevét, besorolását, fényképét, a hatóság megnevezését, az igazolvány kiállításának dátumát, érvényességi idejét, valamint az igazolvány sorszámát.

(4) A helyszíni szemlét egyidejűleg legalább két fő végzi.

(5) Ha a tényállás tisztázásához az építési tevékenység megtekintése, az épület méreteinek vagy elkészültének helyszíni ellenőrzése szükséges, az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása érdekében helyszíni szemle megtartását rendeli el, és az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen azt, hogy

a) a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e,

b) az érintett telken a tervezett építési, bontási tevékenység megvalósítható-e, a tevékenységet megkezdték-e és az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően folytatják-e,

c) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint

d) a megvalósult építmény, építményrész – az engedély nélkül megvalósítható eltérések figyelembevétele mellett – az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően valósult-e meg.

(6) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén tapasztaltakról, valamint az elektronikus építési napló távoli eléréssel történő ellenőrzése során az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY) e-jegyzőkönyv alkalmazásában feljegyzést vagy jegyzőkönyvet, továbbá a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

(7) Ha a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet következtében, az összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági érdekből az építésügyi hatóság helyszíni szemle megtartását rendeli el, a helyszíni szemlét három napon belül kell lefolytatni. A helyszíni szemlén részt vevő szakhatóság állásfoglalását a helyszíni szemle keretében adja meg.

6. Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem tartalma és általános mellékletei

7. § (1) Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 36. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül a kérelmezett eljárás típusától függően tartalmazza

a) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,

b) a kérelmezett eljárás típusát,

c) a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,

d) a számított építményértéket,

e) azon információt, hogy az épület tervei a Nemzeti Mintaterv Katalógus alapján készültek-e,

f) a kérelem tárgyával összefüggésben

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 1.

fa) a korábban folytatott építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás ÉTDR eljárás-azonosítóját vagy a döntés megnevezését és iktatószámát,

fb) a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, ÉTDR iratazonosítóját, iktatószámát és keltét, valamint

fc) az építési tevékenységgel összefüggésben beszerzett egyéb hatósági engedély vagy döntés megnevezését és iktatószámát,

g) a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,

h)[1] a kérelmező által választott kapcsolattartási módot, ha a kérelmező nem rendelkezik a Dáptv. 25. § (2) bekezdése szerinti hivatalos elérhetőséggel és

i) személyes benyújtás esetén az építtető aláírását.

(2) A kérelem elektronikus benyújtásához a formanyomtatványt az ÉTDR biztosítja, amely személyes benyújtás esetén egyben a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésének általános követelményeiről szóló kormányrendelet szerinti kísérőlap is.

(3) Ha a kérelmet a meghatalmazott az ÉTDR felületén nyújtja be és az építtető az elektronikus ügyintézési rendelkezésében a kérelemmel érintett ügyben meghatalmazást nem adott, csatolni kell a meghatalmazás építtető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített másolatát, több építtető esetén személyenként külön-külön hitelesítve.

(4)[2]

(5) A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

7. Az építészeti-műszaki dokumentáció

8. § (1) Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához az 1. melléklet szerinti formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a tervező vagy tervezők által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.

(2) A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az 1. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerinti aláírólappal hitelesíti.

(3) A tervezett vagy megvalósult építési tevékenységet bemutató építészeti-műszaki dokumentációt az építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajtának, valamint az építésügyi hatósági eljárás típusának megfelelő – az 1. mellékletben meghatározott – tartalmú dokumentumokból kell összeállítani.

(4) A dokumentációban a területrendezési, a településrendezési és építési követelmények teljesítését igazolni szükséges, amely történhet a vonatkozó szabványok alkalmazásával vagy más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.

8. A kérelem benyújtása

9. § (1) Kérelemre induló eljárás esetén a kérelem és mellékletei az ÉTDR-ben vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthetőek elő.

(2)[3] Elektronikus aláírással nem rendelkező építtető esetén a meghatalmazás papír alapon is benyújtható.

(3) Több kérelmező esetén a kérelmet egy személy meghatalmazása útján lehet benyújtani.

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 2.
2 Hatályon kívül helyezte: 395/2025. (XII. 16.) Korm. rendelet 46. §. Hatálytalan: 2026. I. 1-től. Végre nem hajtható módosítására lásd: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § a).
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 3.

(4) Személyes benyújtás esetén a kérelmet fogadó szerv a beérkezett iratról hiteles elektronikus másolatot készít, majd a másolatot a kérelem és mellékleteinek benyújtásakor, de – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – legkésőbb az azt követő munkanapon feltölti az ÉTDR-be. A kérelmet fogadó szerv a benyújtás dátumát a kérelmen és mellékletein rögzíti.

(5) Eredeti iratot a szerv csak jogszabály kifejezett előírása esetén őriz meg, minden egyéb esetben azt visszaszolgáltatja a benyújtónak. Kérelem és mellékletei alatt – ha már benyújtásra került – az ÉTDR-ben rögzített kérelmet és mellékleteit kell érteni.

9. Ügyintézési határidő

10. § (1) Ha törvény vagy kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő – a hatósági ellenőrzés, a (2) és (3) bekezdésben foglaltak, valamint a 22. §-ban meghatározott eljárás kivételével – huszonöt nap.

(2) Ha az eljárás során szakkérdést szükséges vizsgálni és jogszabály az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő harmincöt nap.

(3) Az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalása esetén az ügyintézési határidő, ha szakkérdés vizsgálata

a) nem szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított harminc nap,

b) szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított negyven nap.

10. Az eljárás megindulása és értesítés az eljárás megindulásáról

11. § (1) Az építésügyi hatóság – ha e rendelet másként nem rendelkezik – az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított öt napon belül értesíti az építtetőt és a már ismert ügyfelet az eljárás megindulásáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értesítés tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót, az irat iktatószámát,

b) az eljárás típusát és tárgyát, az eljárás megindulásának napját, az adott ügyfajtára irányadó ügyintézési határidőt és túllépésének jogkövetkezményét, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokat, az ügyintéző nevét és hivatali elérhetőségét,

c) az iratokba való betekintés és a nyilatkozattétel lehetőségére irányuló tájékoztatást,

d) a kérelmező ügyfél nevét,

e) a helyszíni szemle időpontját, ha helyszíni szemle lefolytatására kerül sor, továbbá figyelemfelhívást a részvétel elmulasztásának, a helyszíni szemle akadályozásának jogkövetkezményéről,

f) a tájékoztatást a kapcsolattartás lehetséges formáiról, a kapcsolattartási mód választási és áttérési lehetőségéről,

g) a tájékoztatást arról, hogy az Ákr. és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti esetekben a döntés hirdetmény útján történő közlését vagy a döntés közhírré tételét alkalmazza,

h)[1] a tájékoztatást az ügyre vonatkozó minden egyéb lényeges információról, a szakhatósági megkeresés szükségességéről, annak ügyintézési idejéről,

i)[2] egyszerű bejelentés esetén tájékoztatást az ügyfél nyilatkozattételi lehetőségéről és annak határidejéről, valamint

1 Módosította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (4).

2 Megállapította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.

j)[1] a 19. § (2) bekezdés *e)* pontja szerinti esetben műemléki környezetet, műemléki jelentőségű területet vagy műemlék történeti tájat érintő egyszerű bejelentés esetén az örökségvédelmi bejelentési kötelezettségről szóló tájékoztatást.

(3) Az építésügyi hatóság az eljárásában az ügyfelek és az értesítendők adatait

a) az ingatlan-nyilvántartásból,

b) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásából,

c) a cégnyilvántartásból vagy

d) az elektronikus elérhetőségi adatok tekintetében az ügyintézési rendelkezési nyilvántartásból

elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel, a vonatkozó jogszabályok szerint szerzi be.

(4)[2] Az ÉTDR nyilvános felületén mindenki által hozzáférhető módon a következő – személyes adatot nem tartalmazó – általános tájékoztató adatok jelennek meg az engedély vagy tudomásulvétel iránti eljárás főbb ismérveiről:

a) a kérelem vagy az egyszerű bejelentés benyújtását követően

aa) a kérelmezett eljárás típusa és a kérelem benyújtásának időpontja,

ab) az építési tevékenységgel érintett telek címe és helyrajzi száma, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi száma,

ac) az építési tevékenység tárgya, valamint

b) a döntés kiadmányozását követően a döntés meghozatalának időpontja.

(5)[3] Az építésügyi hatóság az ÉTDR nyilvános felületén

a) a kérelem benyújtását követő munkanapon az egyszerű bejelentési, az építési engedélyezési, az összevont telepítési, a fennmaradási engedélyezési és a bontási engedélyezési eljárás esetén gondoskodik az 1. mellékletben meghatározott tartalmú, személyes adatot nem tartalmazó helyszínrajz, utcai homlokzati terv vagy látványterv, bontás esetén az épületről és annak környezetéről készített fotók közzétételéről,

b) a döntés kiadmányozásával egyidejűleg tájékoztatását ad a döntés rövid tartalmáról.

11. Hiánypótlás

12. § (1)[4] Ha a kérelem hiányos, az építésügyi hatóság – az egyszerű bejelentési eljárás, a jogutódlás tudomásulvételi eljárása, a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása és azon eset kivételével, amikor a használatbavételi eljárásban szakkérdés vizsgálata nem szükséges – az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított öt napon belül hiánypótlási felhívást bocsát ki.

(2) Ha az építésügyi hatóság feladatkörébe utalt szakkérdés vizsgálatához további hiánypótlás szükséges, az építésügyi hatóság a tudomására jutástól számított három napon belül ismételten hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.

12. Szakhatóság közreműködése

13. § (1) Ha az építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez előzetes szakhatósági állásfoglalást nem csatoltak vagy nem nyilatkoztak annak meglétéről és iktatószámáról, az építésügyi hatóság a szakhatóságot a szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében

a) hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított öt napon belül,

b) hiányos kérelem esetén a hiánypótlás teljesítését követő három napon belül

---

1 Beiktatta: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.
2 Beiktatta: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2026. VI. 30-tól.
3 Beiktatta: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2026. VII. 29-től.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 4., 93. § b).

az ÉTDR-en keresztül keresi meg, megkereséséhez csatolja a szakhatóság számára az építészeti-műszaki dokumentációt, valamint a 2. mellékletben meghatározott dokumentációt.

(2) A szakhatóság megkeresésére irányuló döntés tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az építtető nevét és az ismert elérhetőségét,

c) a kérelem tárgyát és a kérelmezett engedély típusát,

d) a kérelemmel érintett telek címét és helyrajzi számát, valamint

e) a szakhatósági állásfoglalás megadásához az építésügyi hatóság által szükségesnek ítélt egyéb információkat.

13. Betekintés az elektronikus eljárás irataiba

14. § (1)[1] Az ÉTDR-ben lévő elektronikus ügyirat egyedi kóddal történő megosztása kizárólag a bíróság, az alapvető jogok biztosa, az ügyészség, a Nemzeti Vagyonvisszaszerzési és Vagyonvédelmi Hivatal és a nyomozó hatóság részére engedélyezhető.

(2) Az egyedi kód harmadik fél részére nem adható tovább.

14. Az építésügyi hatósági eljárások egyéb szabályai

15. § (1) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban – az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett – a 3. mellékletben meghatározott feltételek fennállása esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.

(2) Ha az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában a 3. mellékletben meghatározott valamely szakkérdés vizsgálatának van helye, a kérelemhez csatolni kell a 2. mellékletben az adott szakkérdés vizsgálatához előírt dokumentációt.

(3)[2] Az Ákr. szerinti jogszerű hallgatásnak van helye

a) az egyszerű bejelentési eljárásban,

b) a használatbavételi eljárásban, ha szakkérdés vizsgálatára nincs szükség, és

c) az építési engedély vagy egyszerű bejelentés építtetői jogutódlásának tudomásulvétele során.

(4) Ha törvény vagy kormányrendelet a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjához meghatározott építészeti tervtanács véleményezését írja elő, a tervtanácsi véleményt az építésügyi hatóság az építési engedélyezési, az összevont telepítési és a fennmaradási engedélyezési eljárása során – az (5) és (6) bekezdésben foglaltak kivételével – bizonyítékként értékeli.

(5) Az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti

a) az építészeti tervtanács véleménye, ha azt a Méptv. 61. § (2) bekezdésében és a Méptv. 76. § (8) bekezdésében meghatározott esetben, vagy a Méptv. 59. § (4) bekezdése szerinti esetben a kifogás elbírálása tárgyában hozta, valamint

b) az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács véleménye az egyszerű bejelentési, az építési engedélyezési, az összevont telepítési, a fennmaradási és a bontási engedélyezési eljárásban, ha azt a települési önkormányzat településképi véleménye elleni kifogás elbírálása tárgyában hozta.

(6) Az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti az országos építészeti tervtanács, az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács által a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szerinti egyedi eltérés tárgyában hozott vélemény.

1 Módosította: 279/2026. (X. 9.) Korm. rendelet 1. §.
2 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 78. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.

(7)[1] Az építésügyi hatóság a hatályos egyszerű bejelentés és az építési engedély tekintetében bejelentés alapján a jogutódlást hallgatással tudomásul veszi, amelyről a belépő és kilépő építtetőt, valamint az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosát értesíti, ha nyolc napon belül a bejelentés megtagadásának nincs helye.

(7a)[2] A Méptv. 163. § (8) bekezdése szerinti jogutódlás bejelentését az építtetői kör minden tagjának a belépő és kilépő építtetők közös, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával kell megtenni.

(7b)[3] A jogutódlással kapcsolatos eljárás során az építésügyi hatóság a 11. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás megindulásáról szóló értesítést mellőzi.

(8) Ha több mint ötven ügyfél érintett az eljárásban, az építésügyi hatóság döntését – az építtető kivételével – hirdetmény útján közli.

(9)[4]

(10) Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól úgy térnek el, hogy az eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény

a) külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m^2,
b) beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter,
c) helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

IV. FEJEZET

EGYSZERŰ BEJELENTÉS ÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY ALAPJÁN VÉGEZHETŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK

15. Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek

16. § (1) Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység

a)[5] a nemzeti emléknek minősülő műemlék telkére tervezett új lakóépületet kivéve a legfeljebb 300 m^2 összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zártsorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,

b)[6] a nemzeti emléknek minősülő műemlék és a nemzeti emléknek minősülő műemlék telkén található lakóépület kivételével a meglévő lakóépület 300 m^2 összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése,

c) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, ha az az építési tevékenység elvégzése után a 17. § *a)* pontjában meghatározott méretet meghaladja, de legfeljebb 60 m^2 összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,

d) az *a)–c)* pont szerinti építési tevékenység megvalósításához szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése,

---

1 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 78. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 78. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.
3 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 78. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.
4 Hatályon kívül helyezte: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § c). Hatálytalan: 2026. I. 14-től.
5 Megállapította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (3). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.
6 Megállapította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (3). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.

e)[1] a 22. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és

ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,

eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy

ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító építési tevékenység, vagy

f) a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység.

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

16. Építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek

17. § Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető

a) az új épület építése, ha annak mérete a 35 m^2 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,

b)[2] a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az *a)* pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület hasznos alapterületet nem növelő bővítését,

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

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

e) a közhasználatú fürdőmedence építése,

f) 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,

g)[3] a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m^3-t meghaladó töltőtérfogatú, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadék tárolására szolgáló építmény építése, valamint e körben a késztermékként a helyszínre szállított tároló elhelyezéséhez építmény építése,

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

i)[4] az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező állvány jellegű építményt,

j)[5] a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, az *a)* pontban meghatározott méretet meghaladó, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 5.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § d).
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 6.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 7.
5 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 8.

k)[1] a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező, valamint a tízéves intézkedési határidőnél régebben jogszerűtlenül épített építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység,

l) a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény

la) külső alaprajzi méretét,

lb) beépítési magasságát,

lc) telken belüli elhelyezkedését vagy

ld) szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét

megváltoztató építési tevékenység.

V. FEJEZET

EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

17. Egyszerű bejelentési eljárás új lakóépület építése esetén

18. § (1) A 16. § (1) bekezdés *a)* és *c)–f)* pontjában meghatározott építési tevékenységek egyszerű bejelentési eljárására ezen alcím rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell

a) az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

b) a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,

c)[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint

d)[3] a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményt vagy az építési tevékenységgel érintett telek fekvése szerint illetékes állami főépítész véleményét.

(3) Az egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy

a) a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építésügyi és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,

c) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,

d) a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 9.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 10.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 11.

da) a járulékos építmények telken belüli elhelyezése és

db) a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,

e) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatók-e,

f) az egyszerű bejelentés (2) bekezdésben előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint

g) a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll-e fenn.

(3a)[1] A 16. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján tett egyszerű bejelentés vizsgálata során az építésügyi hatóság a (3) bekezdés szerinti vizsgálatot kizárólag az eltérés tekintetében végzi.

(4) Az építésügyi hatóság tizenöt napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

a) az egyszerű bejelentéshez a (2) bekezdésben meghatározott mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,

b)[2] a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik jogosultsággal a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vagy vele szemben összeférhetetlenség áll fenn.

c)[3] a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban a (3) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek,

d)[4] a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács tudomásulvételre nem javasolta, vagy

e)[5] az építési tevékenységet az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül kezdték meg.

(5) Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység megkezdését, folytatását megtiltó határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az építési tevékenység megkezdésének, végzésének megtiltására vonatkozó kötelezést és annak megszegése esetén a jogkövetkezményt, valamint

c) a tájékoztatást a szabálytalan építési tevékenység miatt alkalmazandó jogkövetkezményről.

(6) Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység megkezdését, folytatását megtiltó határozat szóban nem közölhető. Az iratazonosítóval ellátott döntést – az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett – közölni kell

a) az ügyfelekkel,

b) az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesterével,

c) az állami főépítésszel vagy a területi építészeti tervtanáccsal, ha a tervezett építési tevékenységhez véleményt adott, valamint

d) a területi szakmai kamarával, ha az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását az építésügyi hatóság azért tiltja meg, mert a tervező nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal.

(7) Az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül megkezdett építési tevékenység az építésügyi hatóság végleges fennmaradási és továbbépítési engedélye alapján folytatható.

---

1 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 79. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 12.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 13.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 14.
5 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 79. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.

19. § (1) Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést hallgatással tudomásul veszi, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított húsz nap elteltével megkezdhető.

(2) Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről haladéktalanul értesíti

a) az ügyfeleket,

b) az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesterét,

c) az állami főépítészt vagy a területi építészeti tervtanácsot, ha a tervezett építési tevékenységhez véleményt adott,

d) a bányafelügyeletet, ha a tudomásul vett építési tevékenység során 500 m^3-t meghaladó ásványi nyersanyagot termelnek ki,

e) az örökségvédelmi hatóságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen vagy műemléki történeti tájon fekszik,

f) a világörökségi gondnokságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek világörökségi területen fekszik, valamint

g) a természetvédelmi hatóságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen, az ökológiai hálózat területén, barlang védőövezetén belül vagy helyi jelentőségű védett természeti területen fekszik.

(3) A (2) bekezdés szerinti tájékoztatás tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az építtető adatait,

c) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,

d) az építési tevékenység tárgyát, a tervezett épület rendeltetését, összes hasznos alapterületét, a rendeltetési egységek számát és hasznos alapterületét rendeltetési egységenként,

e) az ingatlan örökségvédelmi vagy természetvédelmi érintettségének tényét,

f) az építési tevékenység megkezdésére és folytatásának határidejére vonatkozó időpontokat, valamint

g) a figyelemfelhívást arra, hogy

ga) az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján, elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni,

gb) a hallgatással tudomásul vett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet,

gc) az egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni,

gd) egyszerű bejelentéshez kötött eltérés esetén új egyszerű bejelentést kell tenni és

ge) az épület használatbavétele előtt használatbavételi eljárásra irányuló kérelmet kell benyújtani.

(4) Az építésügyi hatóság a (2) bekezdés szerinti tájékoztatáshoz az építtetőnek megküldi az egyszerű bejelentés mellékletét képező, ÉTDR-ben záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt.

20. § (1) Ha az egyszerű bejelentési eljárásban ellenérdekű ügyfél vesz részt, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt.

(2) Az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról szóló végzés rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) a tájékoztatást a (4) bekezdésben foglaltakról.

(3) Az építésügyi hatóság a végzést az eljárás megindulásáról értesített ügyfelekkel közli.

(4) A végzés közlését követően az építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárást folytat le.

21. § Az építési tevékenység az egyszerű bejelentés jogszerű hallgatással történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

18. Egyszerű bejelentési eljárás meglévő lakóépület bővítése esetén és a bővítmény felépítésének igazolása

22. § (1) A 16. § (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott építési tevékenység egyszerű bejelentési eljárásában az e § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést nem bocsát ki.

(3) Az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt.

(4) Az építésügyi hatóság az eljárás során kizárólag azt ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentéshez csatolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza-e az 1. melléklet 1–3. pontjában előírt tartalmi elemeket. Amennyiben az építészeti-műszaki dokumentáció hiányos, úgy az építésügyi hatóság nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt

a) arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül egyszerű bejelentésnek,

b) az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint

c) az építészeti-műszaki dokumentáció hiányairól.

(5) Hiánytalan egyszerű bejelentés esetén az építésügyi hatóság a hiánytalan bejelentésről nyolc napon belül tájékoztatja

a) az építtetőt,

b) az ingatlan tulajdonosát, amennyiben nem az építtető a tulajdonosa vagy az építtetőn kívül más is tulajdonjoggal rendelkezik, és

c) az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesterét.

(6) Az építési tevékenység a hiánytalan egyszerű bejelentés benyújtását követő tizenöt nap elteltével, de legkésőbb e naptól számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

(7) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

a) külső alaprajzi méretét,

b) beépítési magasságát vagy

c) telken belüli elhelyezkedését

érinti.

23. § (1) A lakóépület bővítményének felépítéséről az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt állít ki, ha a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett.

(1a)[1] Ha az (1) bekezdésben meghatározott nyilatkozattevő meghalt vagy megszűnt, az ott meghatározott tartalmú nyilatkozatot az építésügyi műszaki szakértő teszi meg.

1 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 80. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

(2) A lakóépület bővítményére vonatkozó hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor az építtetőnek csatolnia kell az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet] hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel

a) az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek, vagy

b) a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

(3) A hatósági bizonyítvány kiadása előtt az építésügyi hatóság ellenőrzi a (2) bekezdésben foglaltak meglétét, valamint meggyőződik arról, hogy az (1) bekezdésben foglalt nyilatkozat megtétele megtörtént.

(4) Az építésügyi hatóság elutasítja a hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelmet, ha a (2) bekezdés szerinti mellékleteket nem csatolták a kérelemhez, vagy a nyilatkozat tartalma a valóságnak nem felel meg.

(5) A hatósági bizonyítvány az Ákr. 81. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az egyszerű bejelentés megtételének időpontját,

c) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát és

d) az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, hasznos alapterületét, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként.

(6) A hatósági bizonyítványt az építésügyi hatóság tájékoztatásul megküldi

a) a települési önkormányzat polgármesterének,

b) a települési önkormányzati adóhatóságnak, valamint

c) az ingatlanügyi hatóságnak.

VI. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

19. Az építési engedély iránti kérelem és mellékletei

24. § (1) Az építési engedélyt egy telekre – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni.

(2) Egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységre az építési engedélyt

a) az összes ütemre egyszerre, de az egyes ütemeket megjelölve vagy

b) a teljes építési beruházás bemutatása mellett ütemenként

is meg lehet kérni.

(3) Ha az építési tevékenység végzéséhez bontási engedély is szükséges, azt az építési engedély iránti kérelemmel egy időben kell kérni. Az építésügyi hatóság a bontási és építési engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntését ilyenkor egybefoglalja.

(4) Az építési engedély iránti kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell

a) az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

b) a 3. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában meghatározott feltételek fennállása esetén az út kezelőjének hozzájárulását a tervezett építési tevékenységhez,

c) a szakkérdések vizsgálatához szükséges, a 2. melléklet szerinti dokumentációkat,

d) ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges, a 2. melléklet 6. pontja szerinti dokumentációt, valamint

e) ha az építési tevékenység egyszerű bejelentés alapján végezhető, de arra az építtető építési engedélyt kér, az építtető nyilatkozatát arról, hogy az építési tevékenységet építési engedély alapján kívánja végezni.

(5) Az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy

a) a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben kijelölt hatóság véleménye (a továbbiakban: kiemelt településképi vélemény),

b) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi vélemény vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott vélemény,

c) az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti tervtanács szakmai véleménye, valamint

d) mezőgazdasági birtoktest esetén – ha az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be – az állami főépítész a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körének és a birtokközpont megállapításáról szóló határozata

rendelkezésre áll.

(6) Ha a kérelmező birtokában van

a) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Khvr.) meghatározott esetekben a végleges környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély – ide nem értve azt az esetet, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen vagy a környezetvédelmi hatóság Khvr. szerinti előzetes vizsgálati eljárását lezáró határozata, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,

b) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatóság a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti végleges iparbiztonsági engedélye,

c) termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozat – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, valamint

d) a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás,

az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat ezek meglétéről vagy mellékelheti azokat a kérelemhez.

(7) Ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, mellékelni lehet az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt.

20. Az építési engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala

25. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy

a) a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása – kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában – a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,

c)[1] a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, a szakkérdés vizsgálatához tartozó szakági jogszabályokban meghatározott követelményeknek,

d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,

e) a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához

ea) a járulékos építmények telken belüli elhelyezése,

eb) a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás, vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,

f) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e,

g) az e jogszabályban meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint

h) a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség nem áll-e fenn vele szemben.

(2) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha

a) a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az (1) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek,

b) a tervezett építési tevékenység engedélyezését a kiemelt településképi vélemény nem javasolta,

c) a 15. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az állami főépítész, a területi vagy az országos építészeti tervtanács a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját véleményében engedélyezésre nem javasolta, vagy

d) az építési tevékenységet építési engedély nélkül megkezdték.

(3) Ha az építésügyi hatóság a kérelmet a (2) bekezdés *d)* pontja alapján utasította el, az 56. §-ban és az 57. §-ban foglaltak szerint intézkedik.

26. § (1) Az építési engedély tárgyában hozott határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül az engedély tárgyától függően tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) a tervezett építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,

c) az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, az önálló rendeltetési egység számát és rendeltetésének megjelölését,

d) a telken már meglévő építmény későbbi átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése,

e) a tervezett építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények építésére, tereprendezés, környezetrendezés végzésére, kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,

f) a szakkérdés vizsgálatának tényét és a vizsgálat alapján meghatározott egyedi előírásokat,

g) az engedély megadásának egyéb feltételeit,

h) a kiemelt településképi véleményt, a települési önkormányzat településképi véleményét, az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács véleményét,

i) az engedély hatályát,

j) figyelemfelhívást arra, hogy

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 15.

ja) az építtető az engedélyezett építési tevékenységet csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti,

jb) módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében,

jc) az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell dokumentálni,

jd) az Épkiv.-ben meghatározott esetben az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges,

je) a létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható,

k) tájékoztatást arról, hogy

ka) az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el,

kb) az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,

kc) a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be,

kd) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozik-e,

ke) az építőipari kivitelezési tevékenységet az Épkiv.-ben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni,

kf) az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet, továbbá

kg) a használatbavételi eljárás iránti kérelemhez a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendeletben meghatározott esetben a zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítvány szükséges, valamint

l) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épület esetében tájékoztatást arról, hogy amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el,

la) új épület építése esetén energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie, továbbá

lb) meglévő épület bővítése esetén a bővítményre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – készített, a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.

(2) A határozat indokolási része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül a rendelkezéstől függően tartalmazza

a) a szakértői véleménynek, a kiemelt településképi véleménynek, az önkormányzat településképi véleményének, az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács településképi vagy tervtanácsi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményének vagy a 15. § (4) bekezdése szerinti építészeti tervtanácsi véleménynek a figyelembevételi módját, annak indokolását,

b) az építési engedélyben foglalt feltételek indokolását,

c) a szakkérdés vizsgálata során tett részletes megállapításokat,

d) az építési engedély iránti kérelem elutasításának indokolását, valamint

e) az ügyféli kör megállapításának módját, indokolását.

(3) Az építésügyi hatóság a határozaton feltünteti az értesítendők körét, külön nevesítve az ügyfélként, a tájékoztatásul, valamint a véglegessé válás után értesülőket.

21. A döntés közlése

27. § (1) Az építési engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

(2) Az iratazonosítóval ellátott döntést az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell [1]

a) azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, és ügyféli jogállással nem rendelkezik,

b) az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,

c) az állami főépítésszel, az országos vagy a területi építészeti tervtanáccsal, ha az eljárást megelőzően véleményt adott,

d) az állami főépítésszel vagy a területi építészeti tervtanáccsal, ha véleményük e rendelet szerint köti az építésügyi hatóságot, valamint

e) a területi szakmai kamarával, ha az építési engedély iránti kérelmet az építésügyi hatóság azért utasítja el, mert a tervező nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal.

(3) A végleges döntést közölni kell

a) az építtetővel,

b) a bányafelügyelettel, ha az engedélyezett építési tevékenység során 500 m^3-t meghaladó ásványi nyersanyagot termelnek ki,

c) a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, valamint a területi vízügyi és vízvédelmi hatósággal, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,

d) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal, valamint

e) a munkavédelmi hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatallal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

(4) Az építési engedély véglegessé válásakor az építésügyi hatóság a véglegessé válás napját az ÉTDR-ben rögzíti, és az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus záradékkal látja el.

(5) Az építésügyi hatóság a végleges építési engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül az építtetőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően megküldi.

(6) Az építési engedélyezési eljárás során hozott végleges döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

22. Az építési engedély hatálya, eltérés az építési engedélytől

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 16.

28. § (1) Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

(2) Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

(3) A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb, az eltérést engedélyező építési engedélyével lehet.

(4) A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.

(5) Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell az építtetőnek dokumentálni.

VII. FEJEZET

ÖSSZEVONT TELEPÍTÉSI ELJÁRÁS

23. Az összevont telepítési eljárás esetköre és általános szabályai

29. § (1) Az építtető – a sajátos építményfajták kivételével – összevont telepítési eljárás lefolytatását kérelmezheti, ha az építési beruházás megvalósításához az alábbi eljárások vagy azok egy része, valamint építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges:

a) a településterv készítésének, településterv vagy településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárása,

b) a Khvr. szerinti

ba) környezeti hatásvizsgálati eljárás, illetve

bb) egységes környezethasználati engedélyezési eljárás,

c) termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása, ha az építési beruházás termőföld igénybevételével is jár,

d) erdő igénybevételének engedélyezési eljárása, ha az építési beruházás erdő igénybevételével is jár, vagy

e) telekalakítási engedélyezési eljárás, ha az építési beruházáshoz a településterv vagy településrendezési eszköz módosítása nem szükséges.

(2) Az összevont telepítési eljárás

a) az (1) bekezdés *a)* pontja, *b)* pont *ba)* alpontja és *c)–e)* pontja szerinti – vagy ezek közül valamely – eljárásokat összevonó telepítési hatásvizsgálati szakaszból (a továbbiakban: THSZ) és

b) az építési engedélyezési és – ha szükséges – az (1) bekezdés *b)* pont *bb)* alpontja szerinti eljárást összevonó integrált építési engedélyezési szakaszból (a továbbiakban: IÉSZ)

áll.

(3) Az összevont telepítési eljárás iránti kérelem az eljárásnak a THSZ és az IÉSZ szakaszára is vonatkozik, azonban a kérelem benyújtásakor csak a THSZ megindításához előírt mellékleteket kell benyújtani.

(4) Az összevont telepítési eljárás a beruházással érintett telekre vonatkozó településterv készítésével, településterv vagy településrendezési eszköz módosításával párhuzamosan is kezdeményezhető.

(5) Ha az építtető az (1) bekezdés *b)–e)* pontja szerinti végleges hatósági engedélyek bármelyikét már külön eljárásban megszerezte, az az összevont telepítési eljárásban – az adott engedély hatálya alatt – felhasználható.

(6) Az integrált építési engedélyezési eljárás lefolytatására az építésügyi hatósági eljárások általános szabályait, valamint az építési engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(7) Ha az összevont telepítési eljárás keretében az (1) bekezdés *b)* pontja szerinti eljárás kerül lefolytatásra, e tekintetben a környezet- és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata során megfelelően alkalmazandók a Khvr.-ben meghatározott eljárási cselekményekre vonatkozó rendelkezések is.

(8) Az összevont telepítési eljárásban ügyfélnek minősül az országhatáron átterjedő környezeti hatások vizsgálatáról szóló, Espooban (Finnország), 1991. február 26. napján aláírt egyezmény kihirdetéséről szóló 148/1999. (X. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Espooi egyezmény) szerinti nemzetközi eljárás esetén a hatásviselő fél is.

24. Az összevont telepítési eljárás iránti kérelem és az eljárás megindulása

30. § (1) Az összevont telepítési eljárás lefolytatására irányuló kérelemnek – a kérelmezett eljárásoktól függően – tartalmaznia kell

a) az összevont telepítési eljárásban lefolytatandó eljárások megnevezését,

b) az építési beruházás jellegét és rövid ismertetését,

c) termőföld végleges más célú hasznosítása esetén

ca) a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt,

cb) a más célú hasznosítás pontos célját és

cc) azon kormányrendelet számát, amely a kérelemben megjelölt ingatlan végleges más célú hasznosításával járó tervezett építési beruházást kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, vagy azon kormányhatározat számát, amely a kérelemben szereplő ingatlant beruházási célterületté nyilvánította,

d) erdő igénybevétele esetén

da) az erdő igénybevételének elvi engedélyét, vagy

db) a tervezett igénybevétel közérdekkel való összhangjának és kivételes jellegének pontos meghatározását és annak indokait, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése szerinti dokumentumokat,

e) a kérelmezett telekalakítás célját, valamint

f) a THSZ-ben lefolytatandó eljárásokhoz benyújtandó mellékletek felsorolását.

(2) Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesíti

a) az ügyfeleket,

b) a települési önkormányzatot,

c) nemzetközi eljárás esetén – a környezetvédelemért felelős miniszter útján – a hatásviselő felet.

25. Telepítési hatásvizsgálati szakasz

31. § (1) A kérelemhez – a THSZ-ben összevonható kérelmezett eljárásoktól függően – mellékelni kell

a) az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

b) a kérelmezett eljárástól függően az arra vonatkozó jogszabályban meghatározott mellékleteket,

c) ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, a 29. § (1) bekezdése szerinti eljárásokban hozott végleges döntések megnevezését, iktatószámát és keltét,

d) a 15. § (4) és (5) bekezdése szerinti esetben az országos vagy területi építészeti tervtanács támogató véleményét.

(2) A THSZ-ben – az összevonható kérelmezett eljárásoktól függően – igazolni kell, hogy a településrendezési szerződés megkötésre került, vagy azt, hogy a településterv vagy településrendezési eszköz tervezete a jogszabályi követelményeknek megfelel.

(3) A településterv készítésének, a településterv vagy településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint, az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell lefolytatni.

(4) A telekalakítási eljárás lefolytatására az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendelet telekalakításra vonatkozó rendelkezéseit az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(5) Az építésügyi hatóság a THSZ során a kérelem tartalmától függően a 4. melléklet 1. pontjában meghatározott szakkérdéseket vizsgálja.

32. § (1) Ha a településterv vagy településrendezési eszköz véleményezési eljárása is a THSZ-ben kerül lefolytatásra, akkor a szakhatóságok állásfoglalásának a településterv vagy településrendezési eszköz elfogadásával kapcsolatos – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmú – véleményt is tartalmaznia kell.

(2) A telepítési engedélyben az építésügyi hatóság megállapítja a tervezett beruházás telepítési feltételeit és követelményeit, az építési engedély megadásának telepítési kereteit, a tervezett tevékenység folytatásának környezet- és természetvédelmi feltételeit, továbbá a településterv vagy településrendezési eszköz módosítása esetén a településtervvel vagy településrendezési eszközzel kapcsolatos rendelkezéseit és jóváhagyásának szakmai feltételeit.

(3) A telepítési engedély az összevont eljárások fajtáitól függően egyben

a) telekalakítási engedély,

b) termőföld végleges más célú hasznosításának engedélye,

c) az erdő igénybevételének engedélye,

d) környezetvédelmi engedély,

e) a településtervvel vagy településrendezési eszközzel kapcsolatos vélemény.

(4) A telepítési engedély tárgyában hozott döntés rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül – az engedély tárgyától függően – tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) a tervezett építési beruházás, a beruházásra vonatkozó teljesítmény- és kibocsátási adatok, valamint a technológia rövid leírását, a tervezett építmény rendeltetését, az ismert és vizsgált önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésük megjelölését,

c) a tervezett építési beruházással érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,

d) az engedély feltételeit,

e) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési feltételeire, a földvédelmi járulék megfizetésére vonatkozó előírásokat,

f) az erdő igénybevételének engedélyezésére, feltételeire, az erdővédelmi járulék megfizetésére, a csereerdősítésre vonatkozó rendelkezéseket,

g) az engedély hatályát,

h) a szakkérdés vizsgálatának tényét és a vizsgálat alapján meghatározott egyedi előírásokat,

i) a településtervvel vagy településrendezési eszközzel kapcsolatos – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti – véleményt, a jóváhagyás szakmai feltételeit, valamint

j) az építészeti tervtanács véleményét.

(5) A döntés az engedély tárgyától függően tartalmazza

a) a tájékoztatást arról, hogy

aa) a telepítési engedély megadásáról szóló végzés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az abban foglaltak csak az integrált építési engedély elleni jogorvoslatban támadhatók,

ab) a telepítési engedély a környezethasználat megkezdésére, építési tevékenység végzésére nem jogosít,

ac) az engedélyezett végleges más célú termőföld felhasználást, erdő igénybevételt, környezethasználatot, valamint az építési tevékenységet a telepítési engedélyben meghatározott időn belül és csak a végleges integrált építési engedély birtokában szabad megkezdeni és folytatni,

ad) a telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése csak az integrált építési engedély véglegessé válása után kérhető, és az átvezetés megtörténtét az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési naplóban történő rögzítéssel igazolni köteles,

ae) a telepítési engedély nem mentesíti az építtetőt a környezethasználat és az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,

af) az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező dokumentációba mikor, hol és milyen módon tekinthet be, és

b) a figyelemfelhívást arra, hogy

ba) a földvédelmi járulékot, az erdővédelmi járulékot az előírt határidőre be kell fizetni, és

bb) a csereerdősítést az erdőfelújítás szabályai szerint határidőre a műszaki befejezési kritériumoknak megfelelően kell végrehajtani.

33. § (1) A telepítési engedély egy évig hatályos, kivéve, ha a hatályossága alatt az IÉSZ lefolytatását a mellékletek benyújtásával kezdeményezték.

(2) A telepítési engedély a környezethasználat megkezdésére és építési tevékenység végzésére nem jogosít, és nem mentesíti az építtetőt a környezethasználat és az építési beruházás megvalósításához, az építési tevékenység megkezdéséhez a jogszabály szerint szükséges más hatósági engedélyek vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(3) Az engedélyezett végleges más célú termőföld felhasználást, erdő igénybevételt, környezethasználatot és az építési tevékenységet a telepítési engedélyben meghatározott időn belül és csak a végleges integrált építési engedély birtokában szabad megkezdeni és folytatni.

(4) A telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése csak az integrált építési engedély véglegessé válása után kérhető, az átvezetés megtörténtét az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési naplóban igazolni köteles.

(5) A telepítési engedély iránti kérelem tárgyában hozott, iratazonosítóval ellátott végzést az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell [1]

a) azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, és ügyféli jogállással nem rendelkezik,

b) az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,

c) az állami főépítésszel, az országos vagy a területi építészeti tervtanáccsal, ha az eljárást megelőzően véleményt adott,

d) a területi szakmai kamarával, ha az építési engedély iránti kérelmet az építésügyi hatóság azért utasítja el, mert a tervező nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal.

26. Integrált építési engedélyezési szakasz

34. § (1) Az IÉSZ megindítását a telepítési engedély véglegessé válásától számított egy éven belül külön kérelem nélkül, a 29. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti esetben az érintett településterv vagy településrendezési eszköz hatálybalépését követően lehet kezdeményezni az előírt mellékletek építésügyi hatósághoz történő benyújtásával.

(2) Az IÉSZ megindításához – az IÉSZ-ben összevonható kérelmezett eljárástól függően – mellékelni kell

a) elektronikus formátumban adathordozón vagy az ÉTDR-be történő feltöltéssel

aa) az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 16.

ab) a 2. melléklet szerinti dokumentációt,
b) a telepítési engedélyben tett kikötés, feltétel teljesítésének igazolását,
c) ha az IÉSZ megindításakor rendelkezésre áll, a 29. § (1) bekezdés *b)–e)* pontja szerinti önálló eljárásban kiadott végleges engedélyt, annak megnevezését, iktatószámát és keltét,
d) az országos vagy területi építészeti tervtanács támogató véleményét, ha az építészeti tervtanács véleménye e rendelet szerint köti a hatóságot, és
e) a *d)* pontban foglaltak kivételével annak igazolását, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a településképi vélemény, amelyben a települési önkormányzat a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolta, vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott vélemény rendelkezésre áll.
(3) Az IÉSZ megindulásáról az építésügyi hatóság a mellékleteknek az ÉTDR-be való beérkezését követő első munkanaptól számított öt napon belül értesíti
a) az ügyfeleket,
b) a települési önkormányzatot és
c) a környezetvédelemért felelős minisztert, ha az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység alapján országhatáron átterjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése – különösen az Espooi egyezmény III. függelékében szereplő ismérvek alapján – feltételezhető, az Espooi egyezmény szerinti értesítés küldése érdekében.
(4) Az építésügyi hatóság a THSZ-ben a kérelem tartalmától függően a 4. melléklet 2. pontjában meghatározott szakkérdéseket vizsgálja.
(5) Az integrált építési engedély iránti kérelem elbírálása során a telepítési engedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságokat – azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkeztek vagy amelyekről a THSZ-ben nyilatkoztak – akkor is kötik, ha a telepítési engedély megadását követően a telepítési engedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, kötelező hatósági előírások megváltoztak.
(6) Ha a THSZ kiváltotta a telekalakítási engedélyezési eljárást, akkor az integrált építési engedély megadásának nem feltétele a telek rendezettsége. A telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséről az építtető köteles a kivitelezés megkezdéséig gondoskodni.
(7) Ha a THSZ kiváltotta a településterv vagy településrendezési eszköz egyeztetési eljárását, akkor az integrált építési engedély iránti kérelem csak a településterv vagy településrendezési eszköz elfogadását és hatálybalépését követően bírálható el.
(8) Az IÉSZ-ben hozott határozat rendelkező része, az építési engedélyezési eljárásban hozott döntés 26. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi elemeken kívül – a döntés tárgyától függően – tartalmazza
a) a tervezett építési beruházás, a beruházásra vonatkozó teljesítmény- és kibocsátási adatok, valamint a technológia rövid leírását, a tervezett építmény rendeltetését, az ismert és vizsgált önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésük megjelölését,
b) az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban hozott döntést,
c) az egységes környezethasználati engedély feltételeit, valamint
d) tájékoztatást arról, hogy
da) a telepítési engedély megadásáról szóló végzés a határozat elleni jogorvoslati eljárásban támadható, és
db) a telekalakítási engedély alapján a változást az ingatlan-nyilvántartásban az integrált építési engedély véglegessé válása után, az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése előtt át kell vezetni, és annak megtörténtét az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési naplóban igazolni köteles.
(9) A határozat indokolása az engedély tárgyától függően tartalmazza a 26. § (2) bekezdésében foglaltakat.

(10) Az integrált építési engedély iránti kérelem tárgyában hozott, iratazonosítóval ellátott döntést az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell [1]

a) azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik,

b) az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével, valamint

c) az országos vagy a területi építészeti tervtanáccsal, ha az eljárást megelőzően véleményt adott.

(11) A végleges döntést közölni kell

a) az építtetővel,

b) a bányafelügyelettel, ha az engedélyezett építési tevékenység során 500 m^3-t meghaladó ásványi nyersanyagot termelnek ki,

c) a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, valamint a területi vízügyi és vízvédelmi hatósággal, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,

d) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal, valamint

e) a munkavédelmi hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatallal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

(12) Az építésügyi hatóság a döntés véglegessé válására tekintet nélkül közhírré teszi azt az integrált építési engedély tárgyában hozott határozatot a telepítési engedély tárgyában hozott végzéssel együtt, valamint a felfüggesztés tárgyában hozott végzést, amelyet olyan eljárásban hozott, amelyben a tevékenység következtében várható környezeti hatások jelentőségét vizsgálta.

VIII. FEJEZET

HASZNÁLATBAVÉTELI ELJÁRÁS

27. A használatbavételi eljárás iránti kérelem és mellékletei

35. § (1) A használatbavételi eljárás iránti kérelmet az építtető – a 41. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – a 16. § (1) bekezdés *a)* és *c)–f)* pontjában meghatározott, egyszerű bejelentés alapján vagy építési engedéllyel felépített építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt nyújtja be az építésügyi hatósághoz.

(1a) [2] Az (1) bekezdéstől eltérően, ha az építési engedély hatálya lejárt és az ingatlant az építési engedély jogosultja értékesítette, a használatbavételi eljárás iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, több tulajdonos esetén a tulajdonosok közössége is benyújthatja.

(2) Egy telken, egy építési engedély alapján ütemezetten megépített több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi eljárás lefolytatását kérelmezni. Ha az építési engedély egy telken több építményre vonatkozik, de nincs ütemezve, a használatbavételi eljárás külön építményenként is kérelmezhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.

(3) A használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásával egy időben

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 16.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 81. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

a) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot az OÉNY-be fel kell tölteni, és

b) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó új épület esetében az építtetőnek az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

(4) A használatbavételi eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell

a) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatokon alapuló, az Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát,

b) a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy a megépített építmény a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen épült, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas,

c)[1] ha szakkérdés vizsgálata szükséges, a 2. melléklet szerinti dokumentációt, kivéve, ha van előzetes szakhatósági állásfoglalás és azt a kérelemhez mellékelik,

d) a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendeletben meghatározott esetben és módon az ott meghatározott zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítványt, ha az építési tevékenységre az építési engedély iránti kérelmet 2025. március 31-ét követően nyújtották be, valamint

e) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel

ea) az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy

eb) a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

(5) Ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, a kérelemhez mellékelni lehet

a) szakhatóság érintettsége esetén a szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt, a megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentációt (a továbbiakban: megvalósulási dokumentáció), valamint

b)[2] a Khvr.-ben meghatározott esetekben a véglegessé vált egységes környezethasználati engedélyt vagy az egységes környezethasználati engedély iktatószámáról szóló nyilatkozatot, vagy nyilatkozatot arról, hogy az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás folyamatban van.

28. A használatbavételi eljárás általános szabályai

36. § (1)[3] Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést, hiánypótlást nem bocsát ki, kivéve, ha az eljárásban szakkérdés vizsgálata szükséges.

(2) A használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy

a) az építési tevékenységet az építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,

b) a tapasztalt eltérések építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötöttek-e,

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § e).
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 17.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § b).

c) az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel-e, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e,

d) az építmény használatbavételéhez szükséges járulékos építmények megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e,

e) a fővállalkozó kivitelező Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e, annak tartalma megfelel-e a valóságnak,

f) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést rögzítő, az 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott tartalmú megvalósulási dokumentáció az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak,

g) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértő Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozata rendelkezésre áll-e, annak tartalma megfelel-e valóságnak,

h) a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő 35. § (4) bekezdés *b)* pontja szerinti nyilatkozata rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak,

i) az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e

ia) az Épkiv.-ben meghatározott esetben az építész tervező Méptv. 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdése szerinti nyilatkozata,

ib) közhasználatú építmény, építményrész esetén a rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló Épkiv. 10/A. §-a szerinti nyilatkozata,

j) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-be feltöltésre került-e,

k)[1] ha szakkérdés vizsgálata szükséges, a 2. melléklet szerinti dokumentáció rendelkezésre áll-e,

l) a 35. § (4) bekezdés *d)* pontjában meghatározott zöldfelületi tanúsítvány rendelkezésre áll-e, valamint

m) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó

ma) új épület esetén az energetikai tanúsítvány az OÉNY-be feltöltésre került-e, és az épület az energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel-e az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek, vagy

mb) meglévő épület bővítése esetén a 35. § (4) bekezdés *e)* pontjában előírt számítás vagy energetikai tanúsítvány rendelkezésre áll-e, és a bővítmény, vagy ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a bővített épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épület a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel-e az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban, meghatározott energetikai jellemzőknek, vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos, 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek.

(3) Az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban szakkérdést vizsgál, ha a 3. mellékletben meghatározott valamely szakkérdés tekintetében a vizsgálat feltételei fennállnak.

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § e).

29. A használatbavételi eljárásban hozott döntés

37. § (1) Az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban, ha az eljárásban szakkérdés vizsgálata [1]
a) szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja,
b) nem szükséges, a használatbavételt tizenöt napon belül hallgatással tudomásul veszi, vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja.
(2) Ha az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét a (3) bekezdés *a)–e)*, *g)* vagy *j)–m)* pontja szerint tagadja meg, a döntésében az építmény használatát is megtiltja, ha az építményt használatba vették.
(3) Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja, ha
a) az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas,
b) az építtető építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel tért el az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációtól,
c) a fővállalkozó Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,
d) közhasználatú építmény, építményrész esetén a rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló Épkiv.-ben meghatározott tartalmú nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre,
e) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértő Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozata nem áll rendelkezésre vagy annak tartalma nem felel meg a valóságnak,
f) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló megvalósulási dokumentáció az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre,
g) a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata nem áll rendelkezésre, vagy annak tartalma nem felel meg a valóságnak,
h) [2] ha szakkérdés vizsgálata szükséges és a 2. melléklet szerinti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy az nem a valóságot tartalmazza,
i) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-ben nem áll rendelkezésre,
j) a 35. § (4) bekezdés *d)* pontjában meghatározott zöldfelületi tanúsítvány nem áll rendelkezésre,
k) új épület esetén az energetikai tanúsítványt az OÉNY-be nem töltötték fel,
l) [3] az új épület nem felel meg a 36. § (2) bekezdés *m)* pont *ma)* alpontjában előírt követelményeknek,
m) [4] meglévő épület bővítése esetén a bővítmény vagy a teljes épület nem felel meg a 36. § (2) bekezdés *m)* pont *mb)* alpontjában előírt követelményeknek, vagy

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § b).
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § e).
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 18.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 19.

n)[1] az Épkiv.-ben meghatározott esetben nem áll rendelkezésre az építész tervező Méptv. 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata az elektronikus építési naplóban, vagy a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdése szerinti nyilatkozata.

(4) Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja, vagy a használatbavételt tudomásul veszi, és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

38. § (1) A használatbavételi engedély tárgyában hozott határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b)[2] az építési engedély számát, keltét, vagy az egyszerű bejelentés benyújtásának, tudomásulvételének időpontját,,

c)[3] az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, hasznos alapterületét, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként, valamint az épületben kialakított gépjármű-álláshelyek számát

d) lakást tartalmazó épület esetén azt az információt, hogy a felépített lakások hasznos alapterülete eléri-e a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség 10%-át,

e) a használatbavételi engedély kikötéseit és

f) szükség esetén kötelezést a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető hibák és hiányosságok megszüntetésére, a szükséges építési munkák elvégzésére.

(2) A használatbavételi engedélyt megadó határozat tájékoztatást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy

a) az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania, valamint

b) az Épkiv.-ben meghatározott esetben szervizkönyvet kell vezetni.

(3) A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

39. § (1) A használatbavételi engedély tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

(1a)[4] Az iratazonosítóval ellátott döntést – az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett – az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell

a) azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik, valamint

b) az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével.

(2) A használatbavételi engedély véglegessé válásának napját az építésügyi hatóság az ÉTDR-ben rögzíti.

(3) A végleges használatbavételi engedélyt közölni kell

a) az építtetővel,

b) a települési önkormányzati adóhatósággal,

---

1 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 82. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 20.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 21.
4 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 83. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.

c)[1] az ingatlanügyi hatósággal,
d)[2] veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal, valamint
e)[3] felvonó, mozgólépcső, mozgójárda esetében a berendezésekről országos nyilvántartást vezető szervvel.

40. § (1) Az építésügyi hatóság a hallgatással történő használatbavétel tudomásulvételéről értesítést küld.

(2) Ha az építésügyi hatóság az előírt határidőben a használatbavétel tudomásulvételét nem tagadja meg, és az építmény használatát nem tiltja meg, akkor az építmény a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanaptól számított huszadik napot követően használatba vehető.

(3) A használatbavétel tudomásulvételéről szóló értesítés tartalmazza
a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,
b) az építési engedély számát, keltét, vagy az egyszerű bejelentés megtételének időpontját,
c) az építtető adatait,
d) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
e)[4] az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, hasznos alapterületét, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként,
f)[5] lakást tartalmazó épület esetén azt az információt, hogy a felépített lakások hasznos alapterülete eléri-e a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség 10%-át, valamint
g)[6] a tudomásulvétel időpontját.

(4)[7] Az építésügyi hatóság a használatbavétel tudomásulvételéről szóló értesítést megküldi
a) az építtetőnek,
b) a települési önkormányzati adóhatóságnak és
c) az ingatlanügyi hatóságnak.

(5) A használatbavétel tudomásulvételének megtagadásáról szóló határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza
a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,
b) az építési engedély számát, keltét, vagy az egyszerű bejelentés megtételének időpontját, valamint
c) a kitűzött határidőig a használat megtiltására vonatkozó kötelezést és a be nem tartásának jogkövetkezményeit.

(6) A hiányzó munkálatok elvégzésére az építésügyi hatóság önálló határozatban kötelezi az építtetőt. A határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza
a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,
b) az építési engedély számát, keltét vagy az egyszerű bejelentés megtételének időpontját,
c) határidő kitűzésével a kötelezést, amely a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető hibák, hiányosságok megszüntetésére, a szükséges építési munkák elvégzésére irányul, valamint
d) a határidőben történő teljesítés elmulasztásának jogkövetkezményét.

(7) Az (5) és (6) bekezdés szerinti határozat szóban nem közölhető.

30. A használatbavételi eljárás egyes különös szabályai

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § f).
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 22.
3 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 83. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 23.
5 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 24.
6 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 84. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.
7 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 84. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.

41. § (1) Az 1000 m^2 összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épületre a használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületre 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

a) az iroda céljára előkészített területen az épületgépészeti és elektromos kiállások rendelkezésre állnak, és

b) az iroda céljára előkészített területet az épület használói elől biztonságosan, fizikailag elhatárolták.

(3) Az (1) bekezdés szerinti épület esetében a fővállalkozó kivitelezőnek az Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozatát a (2) bekezdésben foglaltakra is kiterjedően kell megadni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti épület használatbavételi engedélye figyelemfelhívást tartalmaz arra is, hogy az épület iroda céljára előkészített területét csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítást követően szabad használni.

IX. FEJEZET

FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

31. A fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékletei

42. § (1) Az építésügyi hatóság a tízéves intézkedési határidőn belül végzett jogszerűtlen építési tevékenységek esetén – a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása kivételével – az építtető vagy a tulajdonos kérelmére fennmaradási engedélyt ad, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak.

(2) A fennmaradási engedély iránti kérelemben a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész

a) továbbépítésének engedélyezésére vagy

b) használatbavételére

irányuló kérelem is előterjeszthető.

(3) A kérelemhez tartalmától függően az ÉTDR-be történő feltöltéssel vagy személyes előterjesztés esetén adathordozón mellékelni kell

a) az építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül végzett építési tevékenység esetén az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

b) az építési engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől való eltérés esetén az 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

c) a 3. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában meghatározott feltételek fennállása esetén az út kezelőjének a hozzájárulását,

d) ha a 3. mellékletben meghatározott szakkérdés vizsgálata szükséges, a 2. melléklet szerinti dokumentációt,

e) ha előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, és az eljárásban szakhatósági megkeresés szükséges, a 2. melléklet 6. pontja szerinti dokumentációt,

f) az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek az Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát, valamint

g) ha a kérelem az építmény használatbavételére is irányul,

ga) a 35. § (4) bekezdés *d)* pontjában meghatározott zöldfelületi tanúsítványt és

gb) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel a kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

(4) Ha a kérelem használatbavételi eljárás lefolytatására is irányul, a kérelem benyújtásával egyidejűleg

a) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot az OÉNY-be fel kell tölteni, és

b) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó új épület esetében az építtetőnek az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

(5) A fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell a 24. § (5) bekezdése szerinti vélemény meglétét.

(6) Ha az építtető birtokában van a 24. § (6) bekezdésében meghatározott bármely engedély, az építtető az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat annak meglétéről vagy mellékelheti azt a kérelméhez.

(7) Ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, a kérelemhez mellékelni lehet

a) szakhatóság érintettsége esetén a szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,

b) a Khvr.-ben meghatározott esetekben a véglegessé vált egységes környezethasználati engedélyt vagy az egységes környezethasználati engedély iktatószámáról szóló nyilatkozatot.

32. A fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala

43. § (1) A fennmaradási engedélyezési eljárásra az építési engedélyezési és a használatbavételi eljárás szabályait az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építésügyi hatóság a kérelem tartalmától függően a helyszíni szemlén a 6. § (5) bekezdésében foglaltak mellett vizsgálja

a) hogy az érintett telken folytatnak-e építési tevékenységet, és az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött-e,

b) a jogszerűtlen építmény, építményrész, építési munka készültségi fokát.

(3) Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárásban a tényállás tisztázása érdekében az építésügyi monitoringrendszerből adatokat szerez be.

(4) Ha az építtető vagy a tulajdonos az építmény, építményrész fennmaradásának engedélyezésére irányuló kérelmet hiányosan nyújtotta be és a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja és elrendeli a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész bontását, a jogszerűtlen építési tevékenység előtti állapot visszaállítását.

(5)[1] A fennmaradási engedélyben vagy a (4) bekezdés szerinti határozatban elrendelt szabályossá tételi vagy bontási kötelezettség teljesítésének határideje a döntés véglegessé válásától számított legfeljebb száznyolcvan nap, amely határidő a kötelezett határidő lejárta előtti kérelmére indokolt esetben egy alkalommal kilencven nappal meghosszabbítható.

44. § (1) Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadó és építésügyi bírságot kiszabó határozatában egyidejűleg rendelkezik a szükséges átalakítási kötelezettségről, teljesítésének határidejéről és az építmény, építményrész továbbépítése vagy használatbavétele iránti kérelmek elbírálásáról.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 25.

(2) Ha a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válása előtt kerül sor és a fennmaradó munkák elvégzése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a továbbépítéshez is engedélyt kell kérni.

(3) A fennmaradási és a továbbépítési engedély iránti kérelmet egyszerre kell benyújtani, az építésügyi hatóság a két kérelem tárgyában hozott döntéseit egybefoglalja.

(4) Ha a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor kerül sor, a fennmaradási engedély iránti kérelmet a hatóság egyben használatbavételi eljárás iránti kérelemnek is tekinti, és ennek megfelelően hoz döntést.

(5) A határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül – az építési engedélyezési vagy a használatbavételi eljárásban hozott döntés tartalmi elemein túl – tartalmazza

a) a bírság kiszabásának alapját képező, fennmaradást engedélyező rendelkezést, az építésügyi bírság összegét,

b) az elektronikus építésügyi bírságnyilvántartó alkalmazás által generált egyedi bírságazonosító kódot,

c) az építésügyi hatóság által rendelkezésre bocsátott készpénzátutalási megbízáson vagy a banki átutalási megbízáson az egyedi bírságazonosító kódnak, a határozat számának, a kötelezett nevének feltüntetésére vonatkozó figyelemfelhívást,

d) az építésügyi bírság befizetésének határidejét,

e) a befizetés teljesítésének nyolc napon belüli igazolására vonatkozó figyelemfelhívást,

f) az építmény, építményrész esetleges átalakításának, bontásának vagy részleges bontásának kötelezettségét, teljesítési határidejét és a teljesítés elmaradásának jogkövetkezményét, valamint

g) a tájékoztatást arról, hogy az építésügyi hatóság az építésügyi bírságot elengedi, ha a kérelmező a szabálytalanságot a bírság befizetésének határidején belül megszünteti.

(6) A határozat indokolása az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül a rendelkezéstől függően az építési engedélyezési vagy a használatbavételi eljárásban hozott döntés tartalmi elemein túl tartalmazza

a) a szabálytalan építési tevékenység leírását, végzésének időpontját, az építmény rendeltetésének és készültségi fokának pontos leírását,

b) a tényállás tisztázásának folyamatát, a bizonyítékok ismertetését,

c) az elrendelt szabályossá tételi kötelezettség szükségességét alátámasztó szakmai indokolást, valamint

d) a bírság összegének tételes kiszámítását, feltüntetve a számított építményérték meghatározását, azon belül a szabálytalan építmény méretének számítását és az építménytípusnak megfelelő egységárat, továbbá a készültségi fok szorzószámát és a százalékos értéket.

(7) A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeket kell teljesíteni.

X. FEJEZET

BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

33. A bontási engedély iránti kérelem és mellékletei

45. § (1) Bontási engedély alapján végezhető

a) a műemléket érintő bontási tevékenység,

b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása, valamint

c) a zártsorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

(2) A bontási engedély iránti kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell

a) az 1. melléklet 1., 2. és 4. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt és

b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása esetén a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett bontási tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi véleményt vagy az állami főépítész településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét.

34. A bontási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala

46. § (1) A bontási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy

a) az érintett telken megkezdték-e a bontási tevékenységet,

b) az építmény, építményrész elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e,

c) az építészeti-műszaki dokumentáció az előírt tartalommal rendelkezésre áll-e,

d) ha az állami főépítész véleménye e rendelet szerint köti az építésügyi hatóságot, a tervezett bontási tevékenységet az állami főépítész véleményében engedélyezésre javasolta-e,

e) a tervezett bontási tevékenység elvégzése nem veszélyezteti-e a csatlakozó építmény, építményrész vagy a szomszédos telkeken lévő építmények állékonyságát,

f) a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, természetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket, valamint

g) a tervező vagy a vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt bontási tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, összeférhetetlenség nem áll-e fenn.

(2) Az építésügyi hatóság a bontási engedély iránti kérelmet elutasítja, ha az (1) bekezdés *b)–g)* pontjában foglalt feltételek nem teljesülnek.

(3) Ha az építésügyi hatóság megállapítja, hogy a bontási tevékenységet engedély nélkül megkezdték,

a) az építmény teljes elbontása esetén a bontási engedély iránti kérelmet elutasítja, és az engedély nélküli bontás elvégzését tizenöt napon belül tudomásul veszi, amellyel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki, vagy

b) részleges építménybontás esetén az engedély nélküli bontás elvégzését tizenöt napon belül tudomásul veszi, amellyel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki, a fennmaradt bontási tevékenységre – ha annak a feltételei fennállnak – bontási engedélyt ad.

(4) Az építésügyi hatóság a (3) bekezdés *b)* pontjában meghatározott döntéseit egybefoglalja.

47. § (1) A bontási engedélyről szóló határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül az engedély tárgyától függően tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítóját,

b) a bontási tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,

c) a bontási tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, az önálló rendeltetési egység számát és rendeltetésének megjelölését, valamint

d) az engedély hatályát.

(2) A határozat indokolása az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül az engedély tárgyától függően tartalmazza

a) az elfogadott, figyelembe vett szakértői véleményt összefoglalóan,

b) a bontási engedélyben foglalt feltételek indokolását, valamint

c) az ügyféli kör megállapításának módját, indokolását.

(3) A határozat rendelkező része tájékoztatást tartalmaz arról, hogy

a) az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt a bontási tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,

b) a bontási engedély polgári jogi igényt nem dönt el,

c) a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be,

d) az építtető a bontási tevékenységet csak a véglegessé vált bontási engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti,

e) az építőipari kivitelezési tevékenységet az Épkiv.-ben meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni,

f) az építtető a bontási tevékenység befejezését követően – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, melyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania, valamint

g) az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez az építésügyi hatóságtól hatósági bizonyítványt kell kérni.

35. A döntés közlése

48. § (1) A bontási engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

(2)[1] Az iratazonosítóval ellátott döntést az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik.

(3) A végleges döntést közölni kell

a) az építtetővel,

b) a területi hulladékgazdálkodási, környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi és vízvédelmi hatósággal, valamint

c) a munkavédelmi hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatallal, ha a bontási tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

(4) A bontási engedély véglegessé válása esetén az építésügyi hatóság a véglegessé válás napját az ÉTDR-ben rögzíti és az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus engedélyezési záradékkal látja el.

(5) A bontási engedélyezési eljárás során hozott véglegessé vált döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

(6)[2] Az építésügyi hatóság a végleges bontási engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül megküldi az építtetőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésnek megfelelően.

36. A bontási engedély hatálya

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 16.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 26.

49. § A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha a bontási tevékenységet a bontási engedély hatályossága alatt – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor a bontási tevékenység az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének időpontjától számított hat évig folytatható. A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

XI. FEJEZET

JOGSZERŰTLEN ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TUDOMÁSULVÉTELI ELJÁRÁSA

50. § (1) A kihirdetett veszélyhelyzet következtében, az összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági érdekből végzett,

a) jogszerűtlen építési tevékenységgel megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását és

b) jogszerűtlen bontási tevékenységgel elbontott építmény, építményrész bontásának a tényét

az építtető vagy a tulajdonos kérelmére az építésügyi hatóság hallgatással tudomásul veszi, ha az elvégzett építési tevékenység az előírásoknak megfelel.

(2) A tudomásulvételi eljárásra a fennmaradási engedélyezési eljárás rendelkezéseit az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) A kérelemhez az ÉTDR-be történő feltöltéssel vagy személyes előterjesztés esetén adathordozón mellékelni kell

a)[1] a jogszerűtlenül megvalósított építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradásának tudomásulvételéhez az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt és a fővállalkozó kivitelező vagy építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt, építményrészt, építményszerkezetet a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, valamint

b) a jogszerűtlenül elbontott építmény, építményrész bontásának tudomásulvételéhez az 1. melléklet 1., 2. és 4. pontjában meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt.

(4) Az eljárás során az építésügyi hatóság az eljárás megindításáról értesítést nem bocsát ki.

(5) Az építésügyi hatóság a kérelemben az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított nyolc napon belül

a) az elutasításról határozatban dönt, vagy

b) az előírt feltételek fennállása esetén a szabálytalanságot – bírság kiszabásának mellőzésével – hallgatással tudomásul veszi.

(6) Az építésügyi hatóság az építtető vagy a tulajdonos kérelmére a hallgatással történő döntés tényéről tájékoztatást ad, amely tartalmazza a jogszerűtlenül végzett építési vagy bontási tevékenység leírását, készültségét, a megvalósított vagy lebontott építmény, építményrész rendeltetését, hasznos alapterületét. A tájékoztatáshoz az építésügyi hatóság az ÉTDR-ben csatolja a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt, amelyet záradékkal lát el.

XII. FEJEZET

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY KIÁLLÍTÁSA

51. § (1) Az építésügyi hatóság az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

a) építmény, építményrész bontása,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 27.

b) az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építmény, építményrész felépítésének, meglétének,

c) a tízéves intézkedési határidőn belül jogszerűtlenül épített, a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének vagy

d)[1] a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben épített vagy használatba vett építmény meglétének

igazolása céljából kérelemre hatósági bizonyítványt állít ki.

(1a)[2] Az építésügyi hatóság a 11. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás megindulásáról szóló értesítést mellőzi.

(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása előtt az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot – kivéve, ha az ingatlanon valamennyi épület elbontásra került – az OÉNY-be fel kell tölteni.

(3) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez – a kérelem tartalmától függően – mellékelni kell

a) lakást tartalmazó épület elbontása esetén az 5. mellékletben meghatározott tartalmú adatlapot,

b) a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építményre vonatkozó kérelem esetén

ba)[3] építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, és az az állékonyságra vonatkozó előírásoknak megfelel, valamint

bb) az 1. melléklet 1. és 6. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt.

(4)[4] Ha az építési tevékenységet a tízéves intézkedési határidőn belül végezték, vagy az építményt, építményrészt használatba vették, a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság az építési tevékenység jogszerűségét, valamint az építménynek, építményrésznek a területrendezési, településrendezési és építési követelményeknek, a helyi építési szabályzatnak való megfelelését vizsgálja. Ha az építési tevékenységet – az (1) bekezdés *c)* pontjában foglaltak kivételével – nem jogszerűen végezték, vagy az építmény, építményrész nem felel meg a területrendezési, településrendezési és építési követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja és a szabálytalan építési tevékenység végzése miatt megteszi az e rendeletben foglalt intézkedést.

(5) Ha az építési tevékenységet a tízéves intézkedési határidőnél régebben végezték vagy az építményt, építményrészt használatba vették, a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság

a)[5] a helyi építési szabályzatban rögzített, helyi építési szabályzat vagy rendelkezésének hiányában a településrendezési és építési követelmények szerinti

aa) megengedett legnagyobb beépítettségre,

ab) az elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számára és rendeltetésére,

ac) az építési helyre és

ad) az épület megengedett legnagyobb beépítési magasságára, valamint

b) a településrendezési és építési követelmények közül a külső nyílászárók elhelyezésére és az állékonyságra vonatkozó előírásoknak való megfelelést vizsgálja.

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 28.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 85. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 29.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 30.
5 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 31.

(6)[1] Ha a kérelmező nem csatolja a (3) bekezdés *b)* pontjában előírt mellékleteket, vagy az (5) bekezdés szerinti vizsgálat során az építésügyi hatóság megállapítja, hogy az építmény nem felel meg az abban foglalt követelményeknek, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.

(7) Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építési tevékenység jogszerűségét az építési tevékenység végzésekor hatályos jogszabály alapján ítéli meg, kivéve azon építési tevékenységet, amely a kérelem benyújtásakor építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül.

(8) Az építésügyi hatóság az építmény, építményrész szakszerűségét a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján vizsgálja, kivéve, ha az építménynek, építményrésznek az építése idején hatályos jogszabályoknak való megfelelése igazolható.

(9) A hatósági bizonyítvány az Ákr.-ben meghatározottakon túl tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az érintett telek címét, helyrajzi számát,

c) az építmény, építményrész meglétének vagy elbontásának tényét,

d) az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzon szereplő záradék iktatószámát, valamint

e) az építmény rendeltetését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként.

(10) Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítványt megküldi a kérelmezőnek és az ingatlanügyi hatóságnak.

XIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT FELÜGYELETE

37. Az alapozás elkészültének bejelentése

52. § (1) A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak.

(2) A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.

(3)[2] Az építésügyi hatóság a bejelentéstől számított harminc napon belül hivatalból hatósági ellenőrzést tart.

(4)[3] Az építésügyi hatóság a hatósági ellenőrzés időpontjáról értesítést küld, amelyet az elektronikus építési naplóba is feltölt.

38. Az építésügyi hatósági ellenőrzés

53. § (1)[4] Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység felügyelete érdekében hatósági ellenőrzést végez. A hatósági ellenőrzést hivatalból, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység vonatkozásában a kivitelező kérelmére folytatja le.

(2) Az építésügyi hatóság a hatósági ellenőrzés során vizsgálja,

a) hogy a jogszabállyal kötelezően előírt építtetői fedezetkezelőt igénybe vették-e,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 32.
2 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 86. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
3 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 86. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 33.

b) hogy az építési folyamat résztvevői közül a kivitelezési dokumentáció tervezője – ideértve a szakági tervezőt és a geodéziai tervezőt is –, a vállalkozó kivitelező, felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr rendelkezik-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal,

c) a kivitelezési dokumentáció meglétét és tartalmát,

d)[1] az elektronikus építési napló meglétét, elérhetőségét, vezetését és annak tartalmát,

e) hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet

ea) a végleges építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentáció és az az alapján készített kivitelezési dokumentáció szerint végzik-e,

eb) az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályok, szabványok szerint végzik-e, és

ec) az építésügyi hatóság tiltása ellenére végzik-e,

f) a jogszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket, valamint

g)[2] a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása, valamint a településképi követelmények kivételével a szakszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket.

54. § (1)[3] Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének hivatalbóli hatósági ellenőrzését a helyszínen, valamint távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásban

a) szúrópróbaszerűen, vagy

b) az alapozás bejelentésére

végzi.

(2) A hatósági ellenőrzésre a 6. § (2)–(4) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell.

(3) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésébe ellenőrzésre jogosult hatóságot, szervet vagy szervezetet von be, valamint szükség esetén bevonhatja az illetékes területi építész kamarát, területi mérnöki kamarát, vagy a területi kereskedelmi és iparkamarát.

(4) A (3) bekezdés szerinti közreműködés során a közreműködő a megállapításait az ellenőrzés során, de legkésőbb az azt követő harmadik napig teszi meg, amely az ellenőrzésről készült jegyzőkönyv mellékletét képezi.

(5) A (3) bekezdés szerinti közreműködő képviselőjének a képviseletre vonatkozó jogosultságát az építésügyi hatóság az ellenőrzés megkezdése előtt ellenőrzi.

(6) A (3) bekezdés szerinti közreműködőket közreműködésükért díj nem illeti meg.

(7) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter tárgyévre vonatkozóan kiadott utasításában

a) meghatározza a tárgyévben tartandó építésügyi célvizsgálatok szempontrendszerét, és

b) az előző évi nyilvántartási adatok alapján utóvizsgálati ellenőrzést rendelhet el azokon a településeken, településrészeken, ahol a szabálytalanságok száma növekedett.

(8)[4] Az építésügyi hatóság az engedélyezett vagy bejelentett építési tevékenység végzését

a) az 53. § (2) bekezdésében meghatározott vizsgálati szabályok szerint szükség esetén, de legalább két alkalommal, és

b) az ellenőrzési utasítás esetén annak figyelembevételével

ellenőrzi.

(9) Az építésügyi hatóság az előző évi ellenőrzések megállapításait tartalmazó összefoglaló jelentését az ellenőrzési időszakot követő harmincadik napig megküldi az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszternek.

---

1 Módosította: 485/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. §.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 34.
3 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 87. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.
4 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 87. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.

55. § (1) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléről készített jegyzőkönyvében a szemle tárgyától függően rögzíti
a) az építésügyi hatóság megnevezését, elérhetőségét,
b) az ellenőrzésben közreműködő megnevezését,
c) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,
d) az építészeti-műszaki dokumentáció tervezőjének nevét, elérhetőségét,
e) a kivitelezési dokumentáció tervezőjének – ideértve a szakági tervezőt is – nevét, elérhetőségét,
f) a vállalkozó kivitelező nevét, telephelyét, székhelyét,
g) a felelős műszaki vezető nevét, elérhetőségét,
h) az építési műszaki ellenőr nevét, elérhetőségét,
i) a tervezői művezető nevét, elérhetőségét,
j) az építmény rendeltetését,
k) az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről, hiánytalan bejelentésről szóló értesítés iktatószámát, valamint az ÉTDR eljárás-azonosítóját,
l) az elektronikus építési napló iktatószámát,
m) szükség szerint az állapotrögzítő ábrát, rajzot, valamint
n) a lefolytatott vizsgálat megállapításait, esetleges intézkedéseit és az ellenőrzésen részt vevők nyilatkozatait, ide nem értve a közreműködők megállapításait.
(2) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén dátummal ellátott fényképfelvételt készít, amely a jegyzőkönyv részét képezi.
(3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységről elektronikus építési naplót kell vezetni, az építésügyi hatóság távoli eléréssel ellenőrzi az elektronikus építési naplót, amelyről hivatalos feljegyzésében rögzíti
a) az (1) bekezdés *a)* és *c)–l)* pontja szerinti adatokat, valamint
b) megállapításait az elektronikus építési napló vezetésével, tartalmával kapcsolatban
ba) a nyilvántartási rész kitöltéséről,
bb) az építési folyamatban részt vevők jogosultságairól,
bc) a tervnapló tartalmáról,
bd) a mellékletekről,
be) az építési termék teljesítménynyilatkozatáról és
bf) a napi jelentésről és az eseti bejegyzésről.
(4) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyvet a fényképfelvétellel együtt, valamint a (3) bekezdés szerinti feljegyzést rögzíteni kell
a) elektronikus építési napló vezetése esetén az elektronikus építési naplóban az ellenőrzés napján, de legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon eseti bejegyzéssel vagy
b) az ÉTDR-ben lévő elektronikus ügyiratban legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon.

39. Építésügyi hatósági szankciók, intézkedések és kötelezések

56. § (1) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja, ha
a) azt jogszerűtlenül,
b) azt jogosulatlanul,
c) a kivitelezési dokumentációhoz kötött építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció nélkül vagy az elektronikus építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenységet elektronikus építési napló vezetése nélkül,
d) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az építési munkaterület átadására vagy az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosának az Épkiv.-ben meghatározott nyilatkozata nélkül,

e) megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással,

f) a jogszabállyal kötelezően előírt építtetői fedezetkezelő közreműködésének elmaradásával,

g) az építtetői fedezetkezelő megkeresése alapján fedezet hiányában vagy

h)[1] a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása, valamint a településképi követelmények kivételével szakszerűtlenül

végzik.

(2) Az (1) bekezdés *b)–g)* pontjában meghatározott jogsértések megállapítását követően az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását a jogsértés megszüntetéséig azonnal megtiltja. Az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogsértés megszüntetését követően lehet folytatni.

(3) Az (1) bekezdés *a)* és *h)* pontjában meghatározott szabálytalanság esetén az építési tevékenység folytatását az építésügyi hatóság a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntésének meghozataláig azonnal megtiltja.

(4) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását a helyszínen azonnal megtiltja és elrendeli a közvetlen életveszély elhárításához szükséges munkálatok elvégzését, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az állékonyságot, az életet veszélyeztető módon végzik.

(5) Az építésügyi hatóság a (2) és (3) bekezdés szerinti intézkedéséről értesíti az építtetőt, ha az építtető személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosát. A döntését elektronikus építési napló megléte esetén az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzéssel rögzíti.

(6) Az építésügyi hatóság a (4) bekezdés szerinti intézkedéséről szóló végzése egy példányát a helyszínen a kötelezett vagy képviselője részére átadja, ha ez nem lehetséges, a kötelezettel az Ákr. szabályai szerint közli. Az építésügyi hatóság a jegyzőkönyvet és a tiltó végzést az 55. § (4) bekezdése szerint rögzíti.

(7) Az építésügyi hatóság a (4) bekezdés szerinti tiltás esetén a szabálytalanság megállapításától számított nyolc napon belül határozatban elrendeli a szabálytalan állapot megszüntetését, a szükséges építési tevékenység elvégzését és a határozat azonnali végrehajtását. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatni csak a szabálytalan állapot megszüntetése után lehet.

(8) A (2) bekezdés szerinti döntés, valamint a (7) bekezdés szerinti határozat végrehajtásának teljesítését az építésügyi hatóság a helyszínen ellenőrzi.

57. § (1) Az építésügyi hatóság hivatalból megteszi a (2)–(9) bekezdés szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik.

(2) Ha az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja, az építési folyamat résztvevőivel szemben a Méptv. 175. § (1) bekezdés *c)* pont *cb)* alpontja szerint építésügyi bírságot szab ki.

(3) Ha az építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték vagy végzik, az építésügyi hatóság a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül kötelezi az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére vagy – ha az átalakítással sem tehető szabályossá – annak bontására.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 34.

(4) Ha az építési tevékenységet jogszerűtlenül végezték vagy végzik – a bontási tevékenység kivételével –, az építésügyi hatóság megvizsgálja, hogy a jogszerűtlen építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész fennmaradásának feltételei fennállnak-e vagy megteremthetők-e. Ha az építésügyi hatóság megállapítja, hogy a fennmaradás feltételei fennállnak vagy megteremthetők, a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül végzésben értesíti az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásának lehetőségéről, valamint jogkövetkezményeiről, és legfeljebb száznyolcvan napos határidő kitűzésével felhívja a fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékleteinek a benyújtására. A fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásának határideje nem hosszabbítható meg.

(5) A fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívó végzés rendelkező részének az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmaznia kell a fennmaradási engedély iránti kérelem

a) benyújtásának módját,

b) mellékleteinek felsorolását, ideértve az építészeti-műszaki dokumentáció szabálytalan állapot megszüntetésére vonatkozó részeit is, valamint

c) benyújtása elmulasztásának jogkövetkezményeit.

(6)[1] Ha az építtető vagy a tulajdonos az építésügyi hatósághoz a fennmaradási engedély iránti kérelmét a megszabott határidőben nem nyújtja be, az építésügyi hatóság a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében az építtetőt vagy a tulajdonost a szabálytalan építmény, építményrész bontására, átalakítására, vagy az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő kialakításra kötelezi az elmulasztott határidőtől számított harminc napon belül.

(7) A (3) és (6) bekezdés szerinti bontási, átalakítási kötelezettség teljesítésének határideje a döntés véglegessé válásától számított legfeljebb száznyolcvan nap lehet, amelyet az építésügyi hatóság a kötelezett határidő lejárta előtt benyújtott kérelmére indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbít.

(8) Ha a bontási tevékenységet jogszerűtlenül végezték vagy végzik – kivéve, ha bontási engedély iránti kérelmet nyújtottak be –, a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül a részleges vagy teljes épületbontást határozattal, építésügyi bírság megállapítása mellett az építésügyi hatóság tudomásul veszi. Ha az épület méreteiről az építtető vagy a tulajdonos adatot nem szolgáltat, akkor az építésügyi hatóság a rendelkezésére álló adatok alapján állapítja meg az építmény méreteit.

(9) A részleges bontás tudomásulvételéről szóló határozat tartalmazza azt a tájékoztatást, hogy a további bontási tevékenység csak bontási engedéllyel végezhető.

58. § (1) Az építésügyi hatóság a hatáskörébe nem tartozó szabálytalanságról annak tudomására jutásától számított nyolc napon belül tájékoztatja a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságot a jegyzőkönyv, hivatalos feljegyzés és egyéb bizonyítékok megküldésével.

(2) Az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, az építészeti-műszaki tervező, a szakági tervező, az építőipari kivitelező kötelezésekor és bírságolásakor az építésügyi hatóság a végleges döntésének egyidejű megküldésével a szakmagyakorlóról névjegyzéket vezető szervnél etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez, ha a szakmagyakorló

a) nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal,

b) összeférhetetlenségi szabályokat sért, vagy

c) tevékenységével összefüggésben az építésügyi hatóságnak az állékonyságot, életet veszélyeztető állapot elhárítása érdekében intézkednie kellett.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 35.

59. § (1) Az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét megszünteti, ha a főnaplót az építésügyi hatósági engedély, egyszerű bejelentés hatályossága alatt nem nyitották meg. Az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét haladéktalanul megszünteti, ha a helyszínen építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tapasztalja, és

a) az építtető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy az építmény használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált, és a használatbavételi engedélyhez vagy tudomásulvételhez nem kapcsolódik kötelezettség,

b) a használatbavételi engedélyben vagy a használatbavétel tudomásulvételéhez kapcsolódó kötelezettségként elrendelt építési tevékenységet elvégezték,

c) a bontási engedélyhez kötött bontási tevékenységet befejezték,

d)[1] az építési napló vezetéséhez nem kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetén a készenlétbe helyezést követő száznyolcvan napon belül a főnaplót nem nyitották meg, és az építési napló készenlétben tartására vonatkozó szándékról nem nyilatkoztak,

e)[2] az építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, de kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenység esetén az Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozattétel megtörtént, vagy

f)[3] a lakóépület bővítményének felépítéséről a 23. § szerinti hatósági bizonyítványt kiállította.

(2) Az építésügyi hatóság a szabálytalan építési tevékenység esetén az elektronikus építési napló készenlétét nem szünteti meg, hanem építésügyi hatósági intézkedést tesz.

XIV. FEJEZET

AZ ÉPÍTMÉNYEK MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK FELÜGYELETE

60. § (1) Ha az építésügyi hatóság a Méptv. 174. § (3) bekezdése szerinti kötelezést alkalmaz, és az épület műszaki állapotának felülvizsgálata szükséges, de a tulajdonos nem vállalja vagy a megadott határidőre nem teljesíti az épület műszaki állapotának felülvizsgálatát, az építésügyi hatóság a felülvizsgálatot a tulajdonos költségére elvégezteti.

(2) Több személy együttes kötelezése esetén,

a) ha a kötelezettség teljesítése osztható, az egyes kötelezettek részkötelezettségeit – a polgári jog szabályai szerint – külön-külön kell meghatározni, vagy

b) ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemleges.

(3) A kötelezettség teljesítéséhez szükséges építési tevékenységek és az ezzel kapcsolatos cselekmények elvégzése ütemekre és szakaszokra bontva is előírható.

(4) A kötelezettség teljesítésének határidejét – azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével – az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

XV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

61. § (1) Ez a rendelet – a (2)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – 2024. október 1-jén lép hatályba.

---

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 36.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 37.
3 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 88. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

(2) A 15. § (6) bekezdése, valamint a 18. § (2) bekezdés *d)* pontja 2025. január 1-jén lép hatályba.

(3) A 26. § (1) bekezdés *k)* pont *kg)* alpontja, a 35. § (4) bekezdés *d)* pontja, a 36. § (2) bekezdés *l)* pontja, a 37. § (3) bekezdés *j)* pontja, valamint a 42. § (3) bekezdés *g)* pont *ga)* alpontja 2025. április 1-jén lép hatályba.

(4) Az 52. § 2025. október 1-jén lép hatályba.

62. § (1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Az e rendelet hatálybalépésekor hatályos építési engedély alapján folyamatban lévő építési tevékenység esetén az építési engedély módosításával, jogutódlásával kapcsolatban az e rendelet egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályai alkalmazandók, ha az építmény, építményrész építése e rendelet alapján egyszerű bejelentéshez kötötté vált.

(3) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépületre használatbavételi eljárást kell kérelmezni.

(4) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján bővített lakóépületre a 23. § szerinti hatósági bizonyítványt kell kérelmezni.

(5)[1] Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett, saját lakhatás biztosítása céljából épülő új lakóépület építésére vonatkozó egyszerű bejelentés esetén a 16. § (1) bekezdés *e)* pontja szerinti eltéréshez az e rendelet szerinti új egyszerű bejelentést kell tenni.

(5a)[2] Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján épülő új lakóépületre vonatkozó, a 16. § (1) bekezdés *e)* pontja szerinti eltérésre vonatkozó új egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság vizsgálja az egyszerű bejelentés megtétele időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek és helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést – kivéve, ha azt hatósági ellenőrzés keretében már megtette –, továbbá az eltérés tekintetében az új egyszerű bejelentés megtétele időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek és helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést.

(5b)[3] Ha az építésügyi hatóság az (5a) bekezdés szerinti vizsgálat során megállapítja, hogy a tervezett lakóépület vagy a tervezett eltérés nem felel meg a vonatkozó előírásoknak, az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység ellenőrzése céljából, hivatalból hatósági ellenőrzést indít.

(6)[4] Az építésügyi hatóság a 36. és 37. § alkalmazása során figyelemmel van az Épkiv. 46. § (1)–(2) bekezdésében foglaltakra.

63. § (1)[5] E rendelet hatálybalépése előtt tett egyszerű bejelentéssel

a) épített vagy bővített lakóépület esetén az építésügyi hatóság – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül – a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntéséig azonnal megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység végzését akkor is, ha azt a bejelentés megtételének időpontjában hatályos szabályok megsértésével végzik,

b) épített vagy bővített lakóépület esetében, ha az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végzik, arra e rendelet szabályait kell alkalmazni,

c) épített új lakóépület használatbavételi eljárásában a 36. § (2) bekezdésében foglaltakon felül az építésügyi hatóság vizsgálja a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést is,

1 Beiktatta: 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelet 38. §. Hatályos: 2025. VIII. 28-tól.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 89. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
3 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 89. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
4 Beiktatta: 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelet 38. §. Hatályos: 2025. VIII. 28-tól.
5 Megállapította: 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelet 39. §. Hatályos: 2025. VIII. 28-tól.

d)[1] épített új lakóépület esetén – figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra – az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja akkor is, ha az épület nem felel meg a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak,

e) épített vagy bővített lakóépület esetén az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét akkor is haladéktalanul megszünteti, ha az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt feltöltötték.

(1a)[2] Az (1) bekezdés *c)* pontjában foglaltaktól eltérően az e rendelet hatálybalépése előtt tett egyszerű bejelentéssel épített új lakóépület használatbavételi eljárásában az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek, valamint helyi építési szabályzatnak való megfelelést is vizsgálja, ha az az építtető számára kedvezőbb. Ha az új lakóépület a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek vagy a helyi építési szabályzatnak sem felel meg, az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja.

(2) E rendelet hatálybalépése előtt, saját lakhatás biztosítása céljából megtett egyszerű bejelentés alapján, építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység esetén

a) a használatbavételi eljárás vagy a 23. § szerinti hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell

aa) az építőipari kivitelezést végző fővállalkozó kivitelezőnek az Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát is,

ab) ha a kivitelezési tevékenységbe az Épkiv. szerint fővállalkozó kivitelezőt nem kellett bevonni, a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személynek vagy személyeknek az Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát, valamint szakirányú szakképesítésének igazolását is,

ac) az 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott megvalósulási dokumentációt is, ha a kivitelezési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek, valamint

b) a használatbavételi eljárás során vagy a 23. § szerinti hatósági bizonyítvány kiállítása során az építésügyi hatóság meggyőződik arról is, hogy

ba) a fővállalkozó kivitelező Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozata az *a)* pont *aa)* és *ab)* alpontjában foglaltak szerint rendelkezésre áll-e,

bb) az egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló, 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott megvalósulási dokumentáció az *a)* pont *ac)* alpontjában foglaltak szerint rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak,

c) az építésügyi hatóság a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja, és döntésében az építmény használatát megtiltja, vagy a hatósági bizonyítvány iránti kérelmet elutasítja, ha

ca) az Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozat az *a)* pont *aa)* és *ab)* alpontja szerint nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak, vagy

cb) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló megvalósulási dokumentáció az *a)* pont *ac)* alpontjában foglaltak szerint nem áll rendelkezésre.

64. §[3] E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr1.) megállapított 62. § (5) bekezdését a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő egyszerű bejelentéssel megvalósuló építési tevékenységeknél, továbbá 62. § (6) bekezdését, valamint 63. § (1a) bekezdését a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 38.
2 Beiktatta: 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelet 39. §. Hatályos: 2025. VIII. 28-tól.
3 Megállapította: 284/2025. (VIII. 25.) Korm. rendelet 40. §. Hatályos: 2025. VIII. 28-tól.

64/A. §[1] E rendeletnek az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr2.) módosított 9. § (2) bekezdését, 15. § (3) és (7) bekezdését, valamint 18. § (4) bekezdés *b)* pontját a Módr2. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

64/B. §[2] (1) A 28. § (1) bekezdésétől eltérően az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti ágazati beruházási tervek és a 2035. december 31. napjáig szóló állami beruházási keretprogram elfogadásáról szóló kormányhatározatban (a továbbiakban: kormányhatározat) szereplő fejlesztés megvalósítására vonatkozó építési engedély – az építési tevékenység megkezdésének időpontjától függetlenül – a kormányhatározatban meghatározott beruházási időtartam végéig hatályos.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat a Módr2. hatálybalépésekor hatályos építési engedélyekre is alkalmazni kell.

64/C. §[3] (1) E rendeletnek az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek a nyilvánosság fokozottabb biztosításával összefüggő módosításáról szóló 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr3.) megállapított 11. § (4) bekezdését a folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Az ÉTDR nyilvános felületén elérhetőek az ÉTDR általános tájékoztatási felületén 2024. augusztus 15-éig elérhető adatok.

(3) Az ÉTDR nyilvános felületén elérhetőek a 2024. augusztus 16. és a Módr3. hatálybalépése közötti időben indult ügyek 11. § (4) bekezdése szerinti adatai.

65. § E rendelet

a) 1. melléklet 3.1.3.2. pontja az épületek energiahatékonyságáról szóló, 2010. május 19-i 2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 6. cikk (2) bekezdésének és az azt módosító, (EU) 2018/844 európai parlamenti és tanácsi irányelv 1. cikk 3. pontjának,

b) 35. § (3) bekezdés *k)* pontja az épületek energiahatékonyságáról szóló, 2010. május 19-i 2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 27. cikkének, valamint

c) az egyes köz- és magánprojektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló, 2011. december 13-i 2011/92/EU európai parlamenti és a tanácsi irányelv 2. cikkének és 4. cikk (2) bekezdésének, valamint II. és III. mellékletének
való megfelelést szolgálja.

1. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

1. Általános előírások

1.1. Az építészeti-műszaki dokumentáció szöveges dokumentumait, valamint a tervlapok feliratait magyar nyelven kell elkészíteni.

1.2. Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani. A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlokként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

1.3. A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI legyen. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

1 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 90. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 90. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.
3 Beiktatta: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2026. VI. 30-tól.

1.4. Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
1.5. Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek e rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.
1.6. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek elhagyhatók.
1.7. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.
1.8. Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz fotódokumentációt, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be.

2. Igazolások
Igazolás csak olyan formában nyújtható be, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4. Elektronikus igazolás csak olyan információtechnikai rendszerektől fogadható el, amely hiteles átadásának információtechnológiai feltételei fennállnak.
2.1. Aláírólap
Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni.
2.1.1. Az aláírólap tartalmazza
2.1.1.1. a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését,
2.1.1.2. az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
2.1.1.3. az építtető nevét vagy megnevezését, címét,
2.1.1.4. a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.
2.1.2. Az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.
2.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.
2.3. [1]

3. Az egyszerű bejelentés, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében
3.1. Műszaki leírások
A műszaki leírás ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.
3.1.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza
3.1.1.1. a tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,
3.1.1.2. a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
3.1.1.3. az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
3.1.1.4. azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint a 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
3.1.1.5. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
3.1.1.6. az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m3).
3.1.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

1 Hatályon kívül helyezte: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 93. § g). Hatálytalan: 2026. II. 27-től.

3.1.2.1. az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott fesztávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,

3.1.2.2. meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,

3.1.2.3. zártsorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,

3.1.2.4. a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,

3.1.2.5. felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

3.1.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.3.1. az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,

3.1.3.2. alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,

3.1.3.3.[1] a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítást az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

3.1.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza

3.1.4.1. az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,

3.1.4.2. az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,

3.1.4.3. a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

3.1.5. Akadálymentesítési műszaki leírás közhasználatú építmény esetén, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

3.1.6.[2] Zöldfelületi leírás, amely számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint ha a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet szerint a tájépítészeti alkotás tervezési területére kötelező zöldfelületi tanúsítványt készíteni, a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

3.2. Tervlapok

3.2.1.[3] A vektoros formátumban átadott tervezési alaptérkép alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza

3.2.1.1. az égtájjelölést,

3.2.1.2. a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 39.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 40.
3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 41.

3.2.1.3. a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,

3.2.1.4. a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,

3.2.1.5.[1] a megőrzendő és a kivágandó – az 1 méteres magasságban legalább 20 cm törzsátmérőjű – fák, a meglévő és megmaradó növényzet, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, valamint – ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges – a zöldfelületi idomtervet,

3.2.1.6.[2] a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely és a szabályozási vonal ábrázolását,

3.2.1.7. az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,

3.2.1.8. a ±0,00 kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,

3.2.1.9. a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

3.2.1.10. az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

3.2.2. Eltérő szintek alaprajzai

3.2.2.1. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni

3.2.2.1.1. az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,

3.2.2.1.2. a beépített berendezési tárgyakat,

3.2.2.1.3. a nyílásokat,

3.2.2.1.4. az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,

3.2.2.1.5. a szerkezeti dilatációk helyét,

3.2.2.1.6. a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,

3.2.2.1.7. az égéstermék-elvezetőket.

3.2.2.2. Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, hasznos és nettó alapterületét, valamint padlóburkolatát.

3.2.2.3. Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

3.2.2.4. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

3.2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább kettő, egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amelyeken ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

3.2.3.1. az elmetszett, a nézet irányába eső látható, továbbá indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

3.2.3.2. zártsorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos épület alapsíkját,

3.2.3.3. az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

---

1 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 91. § (1), 4. melléklet. Hatályos: 2026. I. 14-től.
2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 42.

3.2.4. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza
3.2.4.1. a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
3.2.4.2. a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
3.2.4.3. terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,
3.2.4.4. a csapadékvíz-elvezetés megoldását.
3.2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, amely tartalmazza
3.2.5.1. az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a reklámberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
3.2.5.2. a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
3.2.5.3. az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.
3.2.6. Meglévő építmény bővítése esetén az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza a meglévő állapotot rögzítő felmérési tervlapokat.
3.2.7. Jogszerűtlenül épített építmény esetén a fennmaradási engedélyezési dokumentációban külön kell ábrázolni a szabálytalanul felépített és a tervezett, szabályossá tett építményt.
3.2.8. Az egyes tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a tervezés időpontját.
3.3. Környezetbe illeszkedés igazolása
3.3.1. zártsorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
3.3.2. látványterv,
3.3.3. kilátási-rálátási terv,
3.3.4. színterv,
3.3.5. álcázási terv,
3.3.6. egyéb dokumentum.
3.4. Szakági dokumentációk
3.4.1. [1] Tervezési alaptérkép. A terep geodéziai felmérését
3.4.1.1. új építmény esetén a telek teljes területére kell elvégezni,
3.4.1.2. 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett területrész nem éri el az összterület 25%-át, a tervezéssel érintett területrészre kell elvégezni,
3.4.1.3. meglévő építmény bővítése esetén a tervezéssel érintett telekrészre kell elvégezni.
3.4.2. Geotechnikai jelentés a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.
3.4.3. Tartószerkezeti terv egyszerű bejelentés esetén, ha az épület zártsorúan vagy ikresen csatlakozik, emeletráépítést végeznek, az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz. A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni
3.4.3.1. az alapozás, zártsorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
3.4.3.2. a teherhordó falakat és pilléreket,

1 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 91. § (2), 5. melléklet. Hatályos: 2026. II. 27-től.

3.4.3.3. a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
3.4.3.4. a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.
3.5. Szakértői vélemények
3.5.1. Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény
3.5.1.1. az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
3.5.1.2. az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.
3.5.2. Zártsorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.
3.6.[1] Az ÉTDR nyilvános felületén történő megjelenítés céljából a személyes adatot nem tartalmazó, a 3.2.1. pont szerint elkészített helyszínrajz, valamint a 3.2.5. pont szerint elkészített utcai homlokzati terv vagy látványterv.

4. A bontási engedély iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei
4.1. Bontási műszaki leírás, amely tartalmazza
4.1.1. a veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírást, ha a bontás során az építmény állékonyság-vesztésének veszélye fennáll,
4.1.2. az építmény rendeltetésének ismertetését, főbb és jellemző méreteit, szükség szerint anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
4.1.3. a bontás tervezett technológiai leírását, amely rögzíti a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi, környezet- és természetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,
4.1.4. azon információt, hogy a bontandó építmény tartalmaz-e azbesztet, továbbá annak kezelési módját.
4.2. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros térképmásolat alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza
4.2.1. az égtájjelölést,
4.2.2. a bontással érintett és a közvetlenül szomszédos telkek ábrázolását,
4.2.3. a bontással érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a bontani tervezett és a megmaradó építmény jelölésével,
4.2.4. a bontással érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, továbbá a bontani tervezett építményhez zártsorúan csatlakozó terepszint alatti építmény körvonalának ábrázolását.
4.3. Zártsorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.
4.4.[2] Az ÉTDR nyilvános felületén történő megjelenítés céljából a személyes adatot nem tartalmazó, a 4.2.4. pont szerint elkészített helyszínrajz, valamint a bontandó építményről és annak környezetéről készített fotódokumentáció.

5. A megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentáció elemei
5.1. Műszaki leírás, amely szövegesen mutatja be a végleges építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérést.
5.2. A 3.2. pont szerint elkészített azon tervlapok, amelyek az eltéréssel érintettek.
5.3. A 3.3. pontban meghatározott azon dokumentumok, amelyek az építmény homlokzatát érintő eltérés esetén a környezetbe illeszkedést bemutatják.

1 Beiktatta: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 3. §, 1. melléklet 1. Hatályos: 2026. VII. 29-től.
2 Beiktatta: 103/2026. (VI. 29.) Korm. rendelet 3. §, 1. melléklet 2. Hatályos: 2026. VII. 29-től.

6. A hatósági bizonyítvány iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei

6.1. Műszaki leírás, amely rögzíti az építmény rendeltetését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként.

6.2. Helyszínrajz, amely tartalmazza a kérelem tárgyát képező építmény telekhatároktól való távolságát, valamint a telek beépítettségének mértékét.

6.3. Beépítési magasság számítás ábrákkal.

6.4. Az építmény homlokzatait és környezetét ábrázoló fotódokumentáció.

7. A zenés, táncos rendezvény engedélyezési eljárásában az építésügyi szakhatóság állásfoglalásának kiadásához szükséges építészet-műszaki dokumentáció tartalma

7.1. Az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész alaprajza M = 1:200-as méretaránynak megfelelő műszaki tartalommal.

7.2. Metszetek M = 1:100-as méretarányban.

7.3. Építészeti műszaki leírás a 3.1.1–3.1.4. pont szerinti tartalommal.

7.4. Tartószerkezeti műszaki leírás, amely tartalmazza az építmény tartószerkezetének leírását, jellemzőit, így különösen a következőket:

7.4.1. a szerkezet alapvető rendszerének leírása,

7.4.2. az alkalmazott számítási modell,

7.4.3. a szerkezet típusa és méretei,

7.4.4. a felelős tervező és szakági tervező neve, címe, jogosultsági száma,

7.4.5. az építmény, építményrész az adott rendeltetésre megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,

7.4.6. a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e,

7.4.7. a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő eljárás vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű,

7.4.8.[1] a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti a településrendezési és építési követelményekben meghatározott alapvető követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát,

7.4.9. az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész tartalmaz-e azbesztet.

2. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

A szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentációk tartalma

1. A műemléki érték védelmével kapcsolatos szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

1.1.[2] Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon, világörökségi területen, új építmény építése, meglévő nem védett építmény bővítése vagy bontása esetén az építészeti-műszaki dokumentáció a tervezés tárgyától függően az 1. mellékletben meghatározottakon túl tartalmazza

1.1.1. a közterület és a műemléki értékek meghatározó feltárulásának irányából készült,

1.1.2. a tervezett építmény védett területtel, illetve a műemlékkel való együttes feltárulását ábrázoló látványtervet, madártávlati látványtervet a meglévő (a változtatás előtti) állapotra vonatkozó fotódokumentációt és az érintett műemléki terület fényképi ábrázolását, valamint

1.1.3. a településterv vagy településrendezési eszköz alapján a tájkarakterhez és a településképbe illeszkedés szabályainak való megfelelés bemutatását

1.1.3.1. a beépítési módjának,

1.1.3.2. az építmény tömegének és homlokzatalakításának, valamint

1.1.3.3. anyaghasználatának

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 31.
2 Módosította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (5) a).

rajzi és szöveges dokumentálásával.
1.2. [1]

2. A műszaki biztonsági szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció
2.1. Építési engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza
2.1.1. az építészeti-műszaki dokumentáció gépészeti tervfejezetét, amely tartalmazza a telepíteni kívánt technológia rövid leírását, a telepíteni kívánt berendezések rövid leírását (műszaki adatok, fizikai jellemzők), a műszaki biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések rövid leírását és a tervező nyilatkozatát arra vonatkozólag, hogy nincs a műszaki biztonsági hatóság felügyelete alá tartozó egyéb berendezés,
2.1.2. villamos tervfejezetet, amely tartalmazza a tervezett összes villamos berendezés teljesítményét és névleges villamos feszültségszintjét, a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítményt [kVA], továbbá a villamos berendezések tervezésénél figyelembe vett, vonatkozó jogszabályokat és szabványokat.
2.2. Használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza
2.2.1. az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározását (cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító),
2.2.2. a beépített összes villamos berendezés teljesítményét, az első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítményt [kVA] és a névleges villamos feszültségszint [V] értékét,
2.2.3. a közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontját,
2.2.4. a villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolatát,
2.2.5. a műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek számát,
2.2.6. nyilatkozatot az építtetőtől a nem megvalósított berendezésekről, más berendezések beépítéséről.
2.3. A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó berendezések esetében az 1. és 2. pontban meghatározottaktól eltérően a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet rendeletben a kérelemhez előírt tartalmú dokumentációt és nyilatkozatot.

3. A közlekedési szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció
3.1. Közúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza
3.1.1. az építési tevékenységgel érintett telekkel határos út esetén
3.1.1.1. az országos közút megnevezését, számát, érintett szakaszának szelvényszámát, helyrajzi számát,
3.1.1.2. a helyi közút megnevezését, helyrajzi számát,
3.1.1.3. a közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezését, helyrajzi számát, a tulajdonos, kezelő megnevezését,
3.1.2. közterületi rakodás (árufeltöltés) esetén a közterületi parkolás megoldását,
3.1.3. a tervezett építmény rendeltetéséből adódó forgalomvonzó hatásra vonatkozó becsléseket,
3.1.4. a hirdetési vagy reklámcélú építmény elhelyezését,
3.1.5. helyszínrajzi szinten a tervezett építmény járműforgalmi be- és kijáratainak közúthoz való csatlakozásának módját,
3.1.6. a tervezett építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a közutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó tervezett építési tevékenységek felsorolását (járda építése, átépítése, buszmegálló áthelyezése, átalakítása, útcsatlakozás kiépítése, átalakítása, kapcsolódó útépítés stb.),

1 Hatályon kívül helyezte: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (5) b). Hatálytalan: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.

3.1.7. a telek közúti csatlakozása kialakításának műszaki dokumentációját (műszaki leírás, helyszínrajzi és forgalomtechnikai kialakítás).

3.2. Vasúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza

3.2.1. az építési tevékenységgel érintett telekkel határos

3.2.1.1. vasúti pálya megnevezését, vonalszámát, az érintett vonalszakasz szelvényeit,

3.2.1.2. a vasúti pálya működtetőjének megnevezését,

3.2.2. a tervezett építmény rendeltetéséből származó, a vasúti közlekedés lebonyolítását befolyásoló hatások elemzését,

3.2.3. a helyszínrajzi elrendezést a vasúti pálya feltüntetésével,

3.2.4. a tervezett építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a vasutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó tervezett építési tevékenységek felsorolását,

3.2.5. az utat kísérő fasorok, fák felmérési tervét, a tájfásítás bemutatását.

4. A természet- és tájvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

Építési és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

4.1. az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek bemutatását (tervrajzzal vagy vázrajzzal, fotókkal dokumentálva),

4.2. beépítésre szánt területen az utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőinek összevetését a tervezett építési tevékenységgel,

4.3. a telek tényleges beépítési mértékét a tervezett út- és térburkolatokkal, kerti építményekkel együtt a beépítés után (a természetes, termett talajjal borított ingatlanrész méretének feltüntetésével), M = 1:500 méretarányú helyszínrajzon ábrázolva, százalékosan kimutatva a változást,

4.4. az építési tevékenység látványhatásának bemutatását a tájra (adottságoktól függően), legfeljebb 4 km sugarú távolságig, 1:5000 léptékű vázrajz, amelyen ábrázolni kell mindazon építményt (jellemző adatokkal, fotókkal), amelyek befolyásolják, vagy hatást gyakorolhatnak az építményre,

4.5. a tájba illesztés megoldását látványterven ábrázolva, minden releváns rálátási irányból,

4.6. az építési tevékenységgel érintett, valamint a szomszédos ingatlanra vonatkozó természetvédelmi oltalom megjelölését,

4.7. a területen előforduló természeti értékek, valamint a Natura 2000 hálózatba tartozó fajok, élőhelyek felsorolását,

4.8. a természeti állapot (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) változásának módját és várható mértékét,

4.9. a fennálló és várható környezeti konfliktusok felsorolását,

4.10. a káros környezeti hatások mérséklését, megszüntetését célzó javaslatokat, intézkedéseket,

4.11. a Natura 2000 területekre várhatóan jelentős hatást gyakorló tevékenység esetén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. melléklete szerinti hatásbecslést, ha a tevékenység nem tartozik a Khvr. hatálya alá,

4.12. a tájba illesztést biztosító növénytelepítés kertépítészeti tervét.

5. A környezetvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

Zaj- vagy rezgéskibocsátással üzemelő építmény engedélyezése során a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatához a dokumentációnak a zaj- és rezgésvédelmi szabályozás tekintetében a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében meghatározott tartalmú zaj elleni védelemről szóló munkarészt kell tartalmaznia.

6. A tűzvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

6.1. Új épület építésére vonatkozó építési, valamint fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció tartalma

6.1.1. Műszaki leírás, amely tartalmazza:
6.1.1.1. a kockázati osztályba sorolásra,
6.1.1.2. a technológia tűzvédelmére,
6.1.1.3.[1] az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereire,
6.1.1.4. a tűzszakaszolásra, a tűzterjedés gátlására, a tűztávolságra,
6.1.1.5. a hő és füst elleni védelem kialakítására,
6.1.1.6. a robbanás elleni védelemre,
6.1.1.7. a tűzoltósági beavatkozási feltételekre,
6.1.1.8. a kiürítésre, mentésre,
6.1.1.9. az épületgépészeti, valamint a villamos és villámvédelmi berendezések tűzvédelmi követelményeinek teljesülésére,
6.1.1.10. a beépített automatikus tűzjelző és tűzoltó berendezések kialakítására,
6.1.1.11. a biztonsági jelzésekre vonatkozó megoldásokat.
6.1.2. Rajzi munkarészek: a tűzvédelmi követelmények teljesítését bemutató
6.1.2.1. helyszínrajz,
6.1.2.2. alaprajz,
6.1.2.3. homlokzati rajz,
6.1.2.4. metszetrajz.
6.2. Meglévő épület bővítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció a 6.1. pontban felsorolt azon elemeket tartalmazza, amelyeket a bővítés tűzvédelmi szempontból érint.
6.3.[2] Használatbavételi engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalma
6.3.1. az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi megfelelőségét igazoló dokumentumok,
6.3.2. a tűzvédelmet érintő műszaki megoldások tűzvédelmi megfelelőségét igazoló mérési jegyzőkönyvek, felülvizsgálati és egyéb iratok,
6.3.3. az alkalmazott tűzoltó-technikai termékek tűzvédelmi megfelelőségét igazoló dokumentumok,
6.3.4. a technológia tűzvédelmét érintő műszaki megoldások, a tűz- vagy robbanásveszélyes készülék, gép, berendezés, technológia tűzvédelmi megfelelőségét igazoló dokumentumok.

3. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásaiban az eljáró hatóság által vizsgálandó szakkérdések

	A	B
1.	A vizsgálat feltétele	Vizsgálandó szakkérdé
2.	A régészeti nyilvántartásban szereplő *a)* nyilvántartott régészeti lelőhelyen vagy *b)* védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen új építmény építése, a meglévő építmény terepszint alatti vagy terepszintet is érintő bővítése, bontása esetén.	Annak elbírálása kérdésében, h tevékenység a régészeti örökség v jogszabályban rögzített követelményekn foglaltak szerint vagy további fe megfelel-e.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 43.
2 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 91. § (3), 6. melléklet. Hatályos: 2026. I. 14-től.

3.	1. A műemléki nyilvántartásban szereplő *a)* műemléki környezetben, *b)* műemléki jelentőségű területen, *c)* műemlék történeti tájon, *d)* világörökségi területen, *e)* [1] *f)* [2] 2. [3]	Annak elbírálása kérdésében, h tevékenység a műemlékvédelemről vag védelméről szóló jogszabályb követelményeknek a kérelemben fogla további feltételek mellett megfelel-e.
4.	Ha az új épület építése, a meglévő épület terepszint alatti vagy terepszintet is érintő bővítése termőföldön valósul meg és 400 m^2-t meghaladó terület igénybevételével jár. Erdő esetén új épület építése, meglévő bővítése esetén.	A termőföld minőségi védelmére vona követelmények érvényre juttatása, va gyakorolt hatások vizsgálata.
5.	1. Állatrakodó, állattartó és forgalmazó rendeltetésű építmény, építményrész építése, bővítése esetén. 2. Állatklinika, állatkórház, állatorvosi rendelő, laboratórium, állatkiállítás, állatbemutató, állatverseny, állatkert, vadaspark, kegyeleti temető, a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre és származtatott termékekre vonatkozó egészségügyi szabályok megállapításáról, valamint az 1774/2002/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2009. október 21-i 1069/2009/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikk (1) bekezdésében meghatározott, engedélyköteles létesítmények, élelmiszer-előállító és -forgalmazó, illetve tároló, takarmány-előállító, mesterséges termékenyítő, embrióátültető, baromfi- és halkeltető állomás, méhanyanevelő rendeltetésű építmény, építményrész építése, bővítése esetén.	A nemzeti és uniós élelmisz állategészségügyi (beleértve a takarm emberi fogyasztásra szánt állati vonatkozó egészségügyi előírásokat szabályoknak való megfelelés.
6.	1. Munkavégzésre, termelő, kereskedelmi, szolgáltató vagy ezekhez kapcsolódó raktározási tevékenység céljára szolgáló építmény, illetve önálló rendeltetési egység építése, bővítése esetén. 2. 25 lakásnál több lakást tartalmazó társasház építése, bővítése esetén, a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek vonatkozásában.	A környezet- és település-egész biztonsági, járványügyi, higiénés és vonatkozású követelményeknek való me vizsgálata. A gyógykezelés céljára szolgáló építm rendeltetési egység esetén a vizsgál kiterjed továbbá a biztonságos betegell orvosszakmai és ápolásszakmai felté vizsgálatára is.
7.	1. Ha a létesítmény villamos betáplálási pontjánál a tervezett villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy a villamos megvalósulási tervben szereplő első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy az építési tevékenység 0,4 kV-nál nagyobb feszültségű villamos berendezést, rendszert érint. 2. Felvonó, mozgólépcső vagy mozgójárda létesítése, vagy bontása esetén, ha a létesítéséhez vagy bontásához építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési vagy bontási tevékenység szükséges.	A vizsgálat feltételeként meghatározo berendezésekkel összefüggő meghatározott műszaki biztonsági k való megfelelés vizsgálata.

1 Hatályon kívül helyezve: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (5) c) alapján. Hatálytalan: 2026. I. 14-től.
2 Hatályon kívül helyezve: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (5) c) alapján. Hatálytalan: 2026. I. 14-től.
3 Hatályon kívül helyezve: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § (5) c) alapján. Hatálytalan: 2026. I. 14-től.

8.	1. Közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút területén, az alatt vagy felett építmény építése, bővítése esetén. 2. Külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül, autópálya, autóút és főútvonal esetén a közút tengelyétől számított 100 méteren belül építmény építése, bővítése esetén. 3. Belterületen közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút földrészletével határos ingatlanon ipari, kereskedelmi vagy egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése esetén, ha az építményhez kapcsolódó közúti forgalom út, vagy az építmény használatához szükséges parkoló kialakítását teszi szükségessé. 4. Közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút belterületi földrészletével határos ingatlanon építmény építése, bővítése esetén, ha az építtető a közútkezelői hozzájárulás feltételeit, vagy a hozzájárulás megtagadását kéri felülvizsgálni.	Annak elbírálása, hogy az építmé kapcsolódóan a közút területének nem igénybevétele a közúti forgalom bizto fejlesztési terveinek végrehajtására, fenntartási, üzemeltetési feladatainak e állagára gyakorolt hatása alapján en kérelemben foglaltak szerint vagy t mellett.
9.	A víziutak medrétől és a kikötők, átkelések, parti és vízterületétől 50 méternél kisebb távolságban épülő tűz-, és 100 méternél kisebb távolságban épülő robbanásveszélyes anyagok gyártását, tárolását, forgalmazását szolgáló, valamint az 50 méternél kisebb távolságban épülő hajózási parti jelzések láthatóságát befolyásoló, a jelentős fénykibocsátású, a hajók part mellé kikötését és a partra történő kijárást korlátozó építmények építése, bővítése esetén.	Annak vizsgálata, hogy a tervezet korlátozza-e indokolatlanul vagy indoko a polgári célú vízi közlekedést, il létesítmények működését.
10.	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat, vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles, a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény építése, bővítése esetén.	Annak elbírálása, hogy milyen hulla annak kezelése megfelel-e a hull előírásoknak.
11.	A polgári nemzetbiztonsági szolgálatok létesítményei kivételével 1. a közepes kockázat (KK), magas kockázat (MK) mértékadó kockázati osztályba tartozó építmény esetén; 2. az alacsony kockázat (AK) mértékadó kockázati osztályba tartozó *a)* 6-nál több lakást vagy üdülőegységet tartalmazó lakó- és üdülőépület, *b)* nevelési, oktatási, szociális rendeltetést tartalmazó épület, *c)* az összes építményszint nettó alapterülete 1000 m^2-t meghaladó épület esetén; 3. nagyon alacsony kockázat (NAK) mértékadó kockázati osztályba tartozó olyan épület esetén – a lakó- vagy üdülőépület kivételével –, amelynek *a)* az összes építményszint nettó alapterülete nagyobb, mint 1000 m^2 és tartalmaz olyan közösségi rendeltetésű helyiséget, amelynek nettó alapterülete nagyobb, mint 100 m^2, vagy *b)* az összes építményszint nettó alapterülete nagyobb, mint 2000 m^2; 4. a több mint 100 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény esetén.	Az építmény kialakítására vonat előírások betartása.

12.	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles, továbbá a felsorolt feltételek közül valamelyik fennáll: *a)* a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendeletben a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó mellékletben szerepel, vagy *b)* arra parti sávban, nagyvízi mederben kerül sor *c)* a felszíni vizekbe, azok medrébe, a felszín alatti vizekbe vagy a földtani közegbe történő szennyezőanyag elhelyezéssel vagy bevezetéssel járhat (beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is).	*a)* az ivóvízbázis védelmére vonatkozó k a kérelemben foglaltak szerint vagy mellett megfelel-e, *b)* az árvíz és a jég levonulására, a r milyen hatást gyakorol, *c)* a felszín alatti vizek és a felszíni vonatkozó követelményeknek a kére szerint vagy további feltételek mellett m
13. [1]	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles és az építési tevékenység külterületen, különleges külterületen, valamint belterület esetén természeti területen, országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen, helyi jelentőségű védett természeti területen, barlang védőövezetén folyik, továbbá ha barlangot, egyedi táj értéket közvetlenül érint.	Annak elbírálása, hogy az építési tevék értve az 1. § (2) bekezdés *d)* pontja s illetve az építményben folytatott tevéke és a táj védelmére vonatkozó nemze követelményeknek a kérelemben fogla további feltételek mellett megfelel-e.
14.	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles, és – a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerinti szennyező anyag elhelyezésével, a földtani közegbe történő közvetlen bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetésével, beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is, a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével jár együtt vagy – a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyag juttatásával jár együtt.	Annak elbírálása, hogy az építési tevék építményben folytatott tevékenység a felszín alatti víz, továbbá a felszíni védelmére vonatkozó követelményekn foglaltak szerint vagy további fe megfelel-e.
15.	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat, vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles, és az építmény a települési önkormányzat jegyzőjének, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzőjének vagy a főváros főjegyzőjének hatáskörébe nem tartozó zaj- vagy rezgéskibocsátással üzemel.	Annak elbírálása, hogy az építmén megfelel-e a környezeti zaj és rezgé követelményeinek.
16.	Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat, vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles, és az építmény a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának hatáskörébe nem tartozó légszennyező anyag kibocsátással üzemel.	Annak elbírálása, hogy az építm tevékenység megfelel-e az elérhető alapján meghatározott levegővédelmi k és előírásoknak.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 44.

17.	A következő építmények építése, bővítése esetén, ha a Khvr. 1. § (3) bekezdésében foglalt vizsgálatra az eljárást megelőzően más hatósági eljárásban nem került sor: 1. intenzív állattartó telep vízbázis védőövezetén, védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén baromfi esetén 10 számosállat alatt, egyéb állat esetén 50 számosállat alatt; nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén: *a)* broilerek számára 100 számosállat alatt, *b)* tojók számára 200 számosállat alatt, *c)* sertéshízók számára 500 számosállat alatt, *d)* sertéskocák számára 150 számosállat alatt, *e)* egyéb állatok számára hígtrágyás technológia alkalmazása esetén 200 számosállat alatt; 2. húsfeldolgozó üzem 10 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 3. önállóan létesített vágóhíd 25 t/nap vágottsúly-kapacitás alatt; 4. halfeldolgozó üzem 10 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 5. gyümölcs-, zöldségfeldolgozó üzem 40 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 6. növényi-, állatiolaj-gyártó üzem 40 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 7. tejtermékgyártó üzem 200 t/nap beérkezett tejmennyiség alatt; 8. keményítőgyártó üzem 100 t/nap késztermék előállítása alatt; 9. cukorgyár 5 ezer t/nap répafeldolgozó-kapacitás alatt; 10. édességgyártó üzem 10 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 11. sörgyár 30 millió l/év kapacitás alatt; 12. malátagyártó üzem 25 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 13. egyéb élelmiszergyártó üzem 40 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 14. textilkikészítő üzem (előkezelés, festés, nyomás, vegyi kezelés) 10 t/nap textil kikészítése alatt; 15. nyersbőrcserző üzem 12 t/nap kikészített bőr előállítása alatt; 16. papír- és kartongyártó üzem 20 t/nap késztermék gyártása alatt; 17. kőolajból kenőanyagot előállító üzem 15 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 18. vegyi anyagot (kivéve a peroxidokat) előállító üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt; 19. peroxidokat gyártó üzem 1000 t/év késztermék előállítása alatt; 20. műtrágyagyártó üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt;	Annak elbírálása kérdésében, hogy a mellékletében foglalt követelmények a tevékenység és az építményben folyta alapján jelentős környezeti hatások felté

21. peszticidet és más növényvédő és gyomirtó szereket gyártó, formáló és kiszerelő üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt;
22. lakk- és festékgyártó üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt;
23. gyógyszerkészítmény-gyártó üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt;
24. mosó- és tisztítószergyártó üzem 20 ezer t/év késztermék előállítása alatt;
25. szénszálgyártó üzem 20 t/nap késztermék előállítása alatt;
26. 10%-nál több oldószert tartalmazó gumioldatot készítő és felhasználó üzem 5 ezer t/év gumioldat alatt;
27. gumikeverék-gyártó vagy -feldolgozó üzem 20 ezer t/év gumikeverék előállítása vagy feldolgozása alatt;
28. üveg- és üvegszálgyártó üzem 20 t/nap olvasztókapacitás alatt;
29. kerámiatermék, kerámiacsempe és -lap, égetett agyag építőanyag-gyártó üzem 75 t/nap gyártási kapacitás alatt, illetve ahol a kemence térfogata a 4 m^3-t, és abban az árusűrűség a 300 kg/m3-t nem haladja meg;
30. ásványi anyagokat olvasztó üzem, beleértve az ásványi szál gyártását is 20 t/nap olvasztókapacitás alatt;
31. vas és acél (elsődleges vagy másodlagos) olvasztására szolgáló üzem, beleértve a folyamatos öntést 2,5 t/óra kapacitás alatt;
32. meleghengermű – 20 t/óra nyersacél feldolgozás alatt – üzemeltetésére szolgáló építmény;
33. kovácsoló üzem 50 kJ/kalapács energiafogyasztás alatt vagy 20 MW hőteljesítmény-felvétel alatt;
34. nem vas fémeket olvasztó, ötvöző, visszanyerő, finomító üzem 2 t/nap kapacitás alatt;
35. vas- és acélöntöde 20 t/nap termelési kapacitás alatt;
36. bevonatolt termékeket gyártó üzem 2 t/óra nyersacélfeldolgozó-
kapacitás alatt;
37. fémeket és műanyagokat elektrolitikus vagy kémiai folyamatokkal felületkezelő üzem 20 ezer m^2/év felület kezelése alatt, vagy ahol az összes kezelőkád térfogata a 30 m^3 alatt van;
38. közúti gépjárműgyártó (gyártás, összeszerelés, motorgyártás) üzem 5000 db/év késztermék előállítása alatt;
39. közúti gépjárműjavító telep 5–20 db egy időben javítható gépjármű szám között;
40. bevásárlóközpont a parkoló területe nélkül számított 10 000 m^2 nettó össz-szintterület alatt vagy 300 parkolóhely alatt;
41. mező-, erdő-, vízgazdálkodási célra használt területen szálláshely-szolgáltató épület vagy épületegyüttes (a kapcsolódó létesítményekkel együtt)
a) település külterületén lévő védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 50 szálláshely alatt vagy 0,5 ha területfoglalás alatt;
b) nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 500 szálláshely alatt vagy 3 ha terület felhasználása alatt;
42. kemping megvalósítását szolgáló építmény védett természeti területen, Natura 2000 területen vagy barlang védőövezetén 50 sátor-, illetve lakókocsi, lakóautó hely alatt;
43. autóbusz-pályaudvar vagy -garázs önálló kialakításnál 20 (induló és érkező) gépkocsiállás alatt;

44. önállóan létesített felszíni vagy felszín alatti gépjárműtároló
a) nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen és nem barlang védőövezetén 300 parkolóhely alatt;
b) védett természeti területen, Natura 2000 területen és barlang védőövezetén 100 parkolóhely alatt; kivéve a lakás rendeltetésszerű használatához előírt számú személygépkocsi elhelyezését biztosító gépjárműtárolót;
45. szén, lignit önálló felszíni tárolását szolgáló építmény nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén és nem vízbázis védőövezetén 100 000 t össz-
tárolókapacitás alatt, kivéve a közvetlenül háztartás vagy intézmény ellátását szolgáló építményt;
46. vegyitermék tárolását szolgáló építmény
a) nem védett természeti területen 300–30 000 m^3 össz-tárolókapacitás között;
b) a kémiai biztonságról szóló törvény szerinti robbanó, nagyon mérgező, mérgező, karcinogén, mutagén, valamint a reprodukciót és az utódok fejlődését károsító anyagok és keverékek tárolását szolgáló építmény esetén 300 m^3 alatt;
47. nem veszélyeshulladék-lerakó építmény nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén napi 10 t hulladéklerakás alatt vagy 25 000 t teljes befogadó-kapacitás alatt;
48. nem veszélyes hulladékot égetéssel, kémiai kezeléssel, biológiai kezeléssel ártalmatlanító építmény nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 10 t/nap kapacitás alatt;
49. nem veszélyeshulladék-hasznosító építmény nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 10 t/nap kapacitás alatt;
50. fémhulladék-gyűjtő, -újrafeldolgozó és -hasznosító telep építménye (beleértve az autóroncs telepeket) nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 5 t/nap kapacitás alatt;
51. veszélyeshulladék-tároló vagy -hasznosító építmény nem önálló telepként (listán nem szereplő, más tevékenység részeként) 2 ezer t/év kapacitás alatt;
52. stadion, sportcsarnok
a) vízbázis védőövezetén, védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 500 fő befogadóképesség alatt;
b) nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 10 000 fő befogadóképesség alatt;
53. szabadidő eltöltésére szolgáló állandó szabadtéri építmények
a) védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 1 ha alatt;
b) nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 5 000 fő egyidejű befogadó-képesség alatt, vagy 3 ha területfoglalás alatt vagy 300 db parkolóhely alatt;
54. szabadtéri építmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához 500 kN tolóerő alatt vagy 10 MW egyidejű kapacitás alatt, legalább 300 kW motorteljesítménytől;

	55. egyéb, a Khvr. 3. számú mellékletében foglalt táblázat 1–127. pontjában meghatározott tevékenység megkezdését vagy folytatását szolgáló építmény vagy építményegyüttes *a)* védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 1 ha területfoglalás alatt vagy 50 parkolóhely alatt; *b)* nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén 3 ha területfoglalás alatt vagy 300 parkolóhely alatt.	

4. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az összevont telepítési eljárásban vizsgálandó szakkérdések

1. Telepítési hatásvizsgálati szakaszban

	A	
1.	Milyen esetben	M
2.	Ha a tervezett beruházás termőföldön valósul meg.	A termőföld mennyiségi vé
3.	Ha a tervezett beruházáshoz erdő igénybevétele szükséges.	Az erdőre gyakorolt hatá lehetősége.
4.	Ha a tervezett tevékenység a hatóság előzetes vizsgálatától függően, vagy a Khvr. előírásai alapján környezeti hatásvizsgálathoz kötött, a környezeti hatásvizsgálati eljárásra vonatkozó szabályok szerint. Ha a tervezett tevékenység környezeti hatásvizsgálathoz és egységes környezethasználati engedélyhez kötött, az összevont eljárás szabályai szerint.	A tervezett tevékenység elemekre, azok rendszer következtében az érint helyzetében milyen vált tevékenység vonatkozásába környezet terhelésének csö technika.
5.	Ha a tervezett beruházáshoz telekalakítás szükséges.	A telekalakítás megfelel valamint a természet és közösségi jogi követelmény
6.	Ha a tervezett beruházáshoz településterv vagy településrendezési eszköz készítése vagy módosítása szükséges.	A 419/2021. (VII. 15 meghatározott, a fővárosi tartozó szakkérdés.

2. Integrált építési engedélyezési szakaszban

	A	
1.	Milyen esetben	M
2.	Építési engedélyezési eljárás	A 3. mellékletben meghatá
3.	Egységes környezethasználati engedélyezési eljárás	A környezetszennyezés csökkentése érdekében mi a

5. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

A lakás megszűnéséről szóló adatlap tartalma

1. A bontás során megszűnt lakások száma.
2. A megszűnt épület, lakás helyrajzi száma, címe.
3. A megszűnés oka.
4. A megszűnt lakások tulajdoni jellege.
5. A megszűnt épület (lakás) építésének éve.
6. A megszűnt épület (lakás) falazatának anyaga.
7. A megszűnt épület rendeltetése.
8. A megszűnt lakóépület szintjeinek száma.
9. A megszűnt lakások száma, összes helyiségének száma, összes hasznos alapterülete és felszereltsége a lakás szobaszáma szerint összegezve.

TARTALOMJEGYZÉK

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet ---- 1
az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről ---- 1
I. FEJEZET ---- 1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ---- 1
1. A rendelet hatálya ---- 1
II. FEJEZET ---- 1
ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉS ---- 1
2. Az elektronikus dokumentációs rendszer ---- 1
3. Ügyintézés az ÉTDR-ben ---- 2
III. FEJEZET ---- 2
AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI ---- 2
4. Ügyféli kör ---- 2
5. Helyszíni szemle ---- 3
6. Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem tartalma és általános mellékletei ---- 3
7. Az építészeti-műszaki dokumentáció ---- 4
8. A kérelem benyújtása ---- 4
9. Ügyintézési határidő ---- 5
10. Az eljárás megindulása és értesítés az eljárás megindulásáról ---- 5
11. Hiánypótlás ---- 6
12. Szakhatóság közreműködése ---- 6
13. Betekintés az elektronikus eljárás irataiba ---- 7
14. Az építésügyi hatósági eljárások egyéb szabályai ---- 7
IV. FEJEZET ---- 8
EGYSZERŰ BEJELENTÉS ÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY ALAPJÁN VÉGEZHETŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK ---- 8
15. Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek ---- 8
16. Építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek ---- 9
V. FEJEZET ---- 10
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ELJÁRÁS ---- 10
17. Egyszerű bejelentési eljárás új lakóépület építése esetén ---- 10
18. Egyszerű bejelentési eljárás meglévő lakóépület bővítése esetén és a bővítmény felépítésének igazolása ---- 13
VI. FEJEZET ---- 14
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS ---- 14
19. Az építési engedély iránti kérelem és mellékletei ---- 14
20. Az építési engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala ---- 15
21. A döntés közlése ---- 18

22. Az építési engedély hatálya, eltérés az építési engedélytől ---- 18
VII. FEJEZET ---- 19
ÖSSZEVONT TELEPÍTÉSI ELJÁRÁS ---- 19
23. Az összevont telepítési eljárás esetköre és általános szabályai ---- 19
24. Az összevont telepítési eljárás iránti kérelem és az eljárás megindulása ---- 20
25. Telepítési hatásvizsgálati szakasz ---- 20
26. Integrált építési engedélyezési szakasz ---- 22
VIII. FEJEZET ---- 24
HASZNÁLATBAVÉTELI ELJÁRÁS ---- 24
27. A használatbavételi eljárás iránti kérelem és mellékletei ---- 24
28. A használatbavételi eljárás általános szabályai ---- 25
29. A használatbavételi eljárásban hozott döntés ---- 27
30. A használatbavételi eljárás egyes különös szabályai ---- 29
IX. FEJEZET ---- 30
FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS ---- 30
31. A fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékletei ---- 30
32. A fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala ---- 31
X. FEJEZET ---- 32
BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS ---- 32
33. A bontási engedély iránti kérelem és mellékletei ---- 32
34. A bontási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala ---- 33
35. A döntés közlése ---- 34
36. A bontási engedély hatálya ---- 34
XI. FEJEZET ---- 35
JOGSZERŰTLEN ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TUDOMÁSULVÉTELI ELJÁRÁSA ---- 35
XII. FEJEZET ---- 35
HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY KIÁLLÍTÁSA ---- 35
XIII. FEJEZET ---- 37
AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT FELÜGYELETE ---- 37
37. Az alapozás elkészültének bejelentése ---- 37
38. Az építésügyi hatósági ellenőrzés ---- 37
39. Építésügyi hatósági szankciók, intézkedések és kötelezések ---- 39
XIV. FEJEZET ---- 42
AZ ÉPÍTMÉNYEK MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK FELÜGYELETE ---- 42
XV. FEJEZET ---- 42
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 42

1. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez 45
Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma 45
2. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez 51
A szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentációk tartalma 51
3. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez 54
Az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásaiban az eljáró hatóság által vizsgálandó szakkérdések 54
4. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez 61
Az összevont telepítési eljárásban vizsgálandó szakkérdések 61
5. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez 61
A lakás megszűnéséről szóló adatlap tartalma 61