

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ

Az építésügyi- és hatósági eljárások változásáról

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

Érvényes október 1-től

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek, és az eljárás:

- Legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű szabadon álló lakóépület építése.
- Lakóépület bővítése, de bővítéssel együtt nem lehet nagyobb mint 300 m².
- Lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, ha az összes hasznos alapterülete 35 m² és 60 m² közé esik, és legfeljebb 6 m gerincmagasságú, vagy 4,5 m párkánymagasságú.
- Támfal építése, aminek a magassága a rendezett terepszintől maximum 1,5 m.
- Csak ügyfélkapu regisztrációval rendelkezők tudnak építtetőként szerepelni, mert mindent digitálisan kell aláírni.
- Az egyszerű bejelentési eljáráshoz csatolni kell az önkormányzati főépítész által kiállított településképi szakmai konzultációt, eljárási idő 8 nap.
- Az egyszerű bejelentés tudomásulvétele 20 nap és utána megkezdhetik az építkezést.
- Az önkormányzat tájékoztatást kap a bejelentésről.
- A bejelentés 4 évig érvényes. Ha megkezdte az építkezést az építési naplóban, akkor a munkaterület átadásától kezdve 6 év.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján (ami nem egyenlő a bejelentési dokumentációval) lehet megkezdeni és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.
- Az épület használatbavétele előtt használatbavételi eljárásra irányuló kérelmet kell benyújtani a kormányhivatalhoz.
- Lakóépület bővítése esetén csak hatósági bizonyítványt állítanak ki.
- Új épület építése, nagy nagyfokú bővítés esetén energetikai tanúsítvánnyal kell igazolni az épület energetikai jellemzőit, amit az OÉNY rendszerbe fel kell tölteni.
- Használatbavételi eljárás, valamint a hatósági bizonyítvány kiállítása során szükséges földmérővel záradékolt változási vázrajzot készíteni, amit az OÉNY rendszerbe kell feltölteni.

Építési engedély alapján végezhető tevékenységek:

- Minden egyszerű bejelentéssel végezhető tevékenységet lehet építési engedéllyel végezni.
- Műemléki védelemmel ellátott épület esetében, akár lakóépület és melléképület is lehet, csak építési engedély alapján lehet építési tevékenységet végezni.
- Ikres vagy zárt sorú csatlakozású lakóépület építését, bővítését csak építési engedély alapján lehet, ha érinti a szomszédos épületet. (pl. alapozásnál mellé alapozunk)
- 300 m²-nél nagyobb lakóépület építése esetén is engedélyt kell kérni.
- Új, nem lakóépület, ami 35 m²-nél nagyobb, vagy meghaladja a 4,5 m-es gerincmagasságot. Lapostető esetén ez az érték 3,5 m.
- Meglévő épület 35 m²-t meghaladó bővítése.
- Támfal építése, amely a csatlakozó terepszinttől 1,5 m-nél magasabb.
- 6 m-nél magasabb vagy 60 m³-nél nagyobb siló.
- Magasles, vagy kilátó, ami 6 m-nél magasabb.
- Csak ügyfélkapu regisztrációval rendelkezők tudnak építtetőként szerepelni, mert mindent digitálisan kell aláírni.

- Az engedélyezési eljárásnál településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az ÉTDR felületén az önkormányzatnál.
- Ügyintézési határidő 25 nap.
- Az építési engedély 4 évig érvényes. Ha megkezdte az építkezést az építési naplóban, akkor a munkaterület átadásától kezdve 6 év.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján (ami nem egyenlő az engedélyezési dokumentációval) lehet megkezdni és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni,
- Az épület használatbavétele előtt használatbavételi eljárásra irányuló kérelmet kell benyújtani a kormányhivatalhoz.
- Használatbavételi eljárás során szükséges földmérővel záradékolt változási vázrajzot készíteni, amit az OÉNY rendszerbe fel kell tölteni.
- Új épület építése, vagy nagyfokú bővítés esetén energetikai tanúsítvánnyal kell igazolni az épület energetikai jellemzőit, amit az OÉNY rendszerbe fel kell tölteni.

Bontási engedély alapján végezhető tevékenységek

- Műemléket érintő bontási tevékenység
- Helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása. Lehet ez akár egy csűr, vagy melléképület is.
- Zártsorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos. Ez lehet akár melléképület is.
- Hatósági bizonyítvány kiállítását kell kérni a Kormányhivatal Építésügyi Hatóságától.
- Szükséges földmérővel záradékolt változási vázrajzot készíteni, amit az OÉNY rendszerbe fel kell tölteni.

Fennmaradási és tovább építési engedély

- 10 éven belüli építési engedély vagy bejelentés nélkül épült épület, építményrész, amire engedélyt kellett volna kérni. (Pl.: Lakóépületnél terasz beépítése, előtető, bejárat építése.)
- Az eljárás menete az építési engedélyezés szerint történik.

Külön hatósági bizonyítvány kérelme

- A 10 éves határidőn belül jogszerűtlenül épített, a hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének igazolása céljából.
- Jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a 10 éves határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építési, vagy bejelentési engedély nélkül épített építmény meglétének igazolása céljából. (Pl.: Lakóépületnél terasz beépítése, előtető, bejárat építése.)
- Engedély és bejelentés nélkül végezhető tevékenységek esetében
- Szükséges földmérővel záradékolt változási vázrajzot készíteni, amit az OÉNY rendszerbe fel kell tölteni.

Építési engedély és Egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység

- 35 m²-nél kisebb hasznos alapterületű melléképület építése, amely legfeljebb 6 m gerincmagasságú, vagy 4,5 m párkánymagasságú. Ez kb. egy 6×5,8 m belső mérettel rendelkező garázs mérete. *(Felhívnam külön a figyelmet, hogy az engedély nélküli építés nem menti fel a tulajdonost, hogy az építési jogszabályokat ne tartsa be. Ugyanúgy figyelni kell arra, hogy építési helyen belül, megfelelő tűztávolsággal és anyaghasználattal lehet az engedély nélküli épületeket építeni. Ez vonatkozik az*

ügynevezett mobil garázsokra is, amik belső mérete nem haladja meg a 35 m²-t.)

- 6 m-nél alacsonyabb és/vagy 60 m³-nél kisebb siló építése.
- Magasles, vagy kilátó, ami 6 m-nél alacsonyabb.
- Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése.
- Az elvégzett munka után hatósági bizonyítvány kiállítását kell kérni az Építésügyi hatóságtól.

A tájékoztató nem teljeskörű. Részletesebb tájékoztatást az njt.hu weboldalon a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet ír, vagy a Kormányhivatal Építésügyi Hatósági Osztálya tud adni.

Decs, 2024.10.04.

Németh Tamás
települési főépítész