



**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA**

**SZAKTERÜLETI ISMERETEK  
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK SZÁMÁRA**

Szerzők

Dr. Gáts Andrea LL.M.

Felelős kiadó

dr. Hajnóczi Péter a MÉK elnöke

*Minden jog fenntartva*

*Jelen jegyzet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet alapján a Magyar Építész Kamara feladat- és hatáskörébe tartozó jogosultsági vizsga segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.*

**2025. január**

## Tartalomjegyzék

<b>1. Fejezet</b> .....	<b>5</b>
<b>Településfejlesztés, településrendezés</b> .....	<b>5</b>
1.1. KÉRDÉS: Mik a településfejlesztés, településrendezés céljai, mit kell figyelembe venni a készítésekor, módosításakor (soroljon fel 4-et), valamint mik a dokumentumai? .	5
1.2. KÉRDÉS: Mi a településrendezés feladata, mik az írásos és tervi dokumentumai? .	6
1.3. KÉRDÉS: Ismertesse a településrendezési tervre, azaz a helyi építési szabályzatra vonatkozó legfontosabb előírásokat (legalább 5000 fős település esetén)! Minimum 5-öt. Mik a helyi építési szabályzat mellékletei?.....	7
1.4. KÉRDÉS: Ismertesse a fővárosra vonatkozó speciális településrendezési dokumentumokat! .....	8
1.5. KÉRDÉS: Mik az alapjai a településrendezési célok és feladatok megvalósulását segítő, önkormányzati intézkedéseknek (a Méptv szerinti sajátos jogintézmények)? Soroljon fel legalább 10-et!.....	9
1.6. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a kártalanítási szabályokat, a településrendezési szerződést, az összevont telepítési eljárást és a közterület-alakításra vonatkozó szabályokat!.....	10
<b>2. Fejezet</b> .....	<b>12</b>
<b>Az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (TÉKA)</b> .....	<b>12</b>
2.1. KÉRDÉS: Ismertesse a TÉKA hatálybalépésének fő szabályait, mikortól és milyen esetekben kell a tervezőnek alkalmaznia a TÉKA-t (5-öt soroljon fel), illetve milyen esetekben alkalmazandók a régi OTÉK szabályai? .....	12
2.2. KÉRDÉS: Milyen esetben lehetséges eltérni a TÉKA szabályaitól? Ismertesse az egyedi eltérés szabályait, módját! .....	15
2.3. KÉRDÉS: Mik a telek beépítésének feltételei? Mik az építmények építésének általános előírási, soroljon fel legalább 8 tételt!.....	17
2.4. KÉRDÉS: Fejtse ki az elő-, oldal- és hátsókerthi általános előírásait, valamint az épületek közötti legkisebb távolság eseteiből kettőt! .....	19
2.5. KÉRDÉS: Ismertesse a lakás rendeltetés fogalmát, feltételeiből 3-at!.....	21
2.6. KÉRDÉS: Sorolja fel a TÉKA tervezők számára közvetlenül alkalmazandó legfontosabb mellékleteit hogyan történik a személygépkocsik, motorkerékpár és kerékpár parkolóhely számának megállapítása? .....	22
<b>3. Fejezet</b> .....	<b>23</b>
<b>A tervezési (tevékenység megkezdése és vállalása, összeférhetlenségi előírások</b> .....	<b>23</b>
3.1. KÉRDÉS: Melyek a tervezési tevékenység megkezdésének és folytatásának, továbbá céggént történő vállalásának feltételei?.....	23
3.2. KÉRDÉS: Sorolja fel az építész tervezői engedéllyel végezhető tevékenységeket, és készíthető tervtípusokat! Mely esetekben szükséges, és milyen szakterületi szakági tervező bevonása, mi a következménye a jogosulatlan tevékenységnek? .....	26
3.3. KÉRDÉS: Ismertesse a kötelező tervezői felelősségbiztosítással kapcsolatos fő szabályokat! (állandó kötelező és állami beruházási felelősségbiztosítás) .....	27
3.4. KÉRDÉS: Ismertesse a tervellenőr feladatát! Melyek a tervezőkkel és a tervellenőrökkel kapcsolatos legfontosabb összeférhetlenségi szabályok? Térjen ki az állami beruházás speciális szabályaira is! .....	31
<b>4. Fejezet</b> .....	<b>32</b>
<b>A tervező jogszabályban meghatározott feladatai, felelőssége, a hibás teljesítés jogkövetkezményei</b> .....	<b>32</b>
4.1. KÉRDÉS:Mely esetekben szükséges a tervező nyilatkozatának beszerzése, ismertesse az eltérési nyilatkozat tartalmát, melyik nyilatkozat típus pótolható a kamara által? 32	
4.2. KÉRDÉS: Mikor szükséges a használatbavételhez szükséges tervezői nyilatkozat beszerzése, ismertesse a nyilatkozat tartalmát, megtagadásának lehetséges eseteit (építészeti indok) és következményeit! .....	32

4.3. KÉRDÉS: Hogy történik a közreműködők bevonása történhet építetői és tervezői oldalon, ki felel a közreműködőért (alvállalkozóért) vagy bevonásának elmaradásáért? Ismertesse a tervező felelősségét generáltervezőként, illetve szaktervezőként! .....	35
4.4. KÉRDÉS: Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága (Ptk szerint) és mi a jogszavatosság? Mit értünk hibás tervszolgáltatás alatt, hogyan alakul a megrendelővel szembeni felelősség? .....	38
<b>5. Fejezet.....</b>	<b>40</b>
<b>Tervező szerepe a hatósági eljárásban .....</b>	<b>40</b>
5.1. KÉRDÉS: Hogyan zajlik az ügyintézés az ÉTDR-ben, ismertesse a hatósági eljárás iránti kérelem formai és általános tartalmi követelményeit! .....	40
5.2.KÉRDÉS: Milyen formai követelményei vannak a benyújtandó építészeti műszaki dokumentációnak, mi az aláírólap és a meghatalmazás alapvető formai előírása? .....	42
5.3. KÉRDÉS: Mi történik az eljárás megindulását követően, mely esetben mekkora az ügyintézési határidő, mikor nincs helye hiánypótlás kibocsátásnak? .....	45
5.4. KÉRDÉS: Mely esetben kötelező figyelembe venni az építészeti tervtanács véleményét, mikor szükséges főépítési konzultáció vagy településképi vélemény csatolása?.....	46
<b>6. Fejezet .....</b>	<b>48</b>
<b>A tervezési tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek .....</b>	<b>48</b>
6.1. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezési szerződés fogalmát, típusait! Mi a különbség a vállalkozói és a megbízási szerződéses elemek teljesítése vonatkozásban? Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága a Ptk. szerint? .....	48
6.2. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezési szerződés tartalmának részletes szabályait, sorolja fel, mit kell tartalmaznia egy tartalmilag teljes szerződésnek a Méptv és a rendeletek szerint! Mit kell tartalmaznia a tervezési díjnak? .....	50
6.3. KÉRDÉS: Melyek a tervezési szerződéshez előírt formai követelmények magánszemély és jogi személy megrendelő esetén? Miért fontos a betartásuk? Hogyan kell rendelkezni a szerződésben a szakági tervezők igénybeviteléről? .....	52
6.4. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezési program formai és részletes tartalmi követelményeit! Dolgozzon ki egy konkrét tervezési programot egy 300 m <sup>2</sup> -t meg nem haladó alapterületű új lakóépületre! .....	54
6.5. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezői művezetés célját kötelező eseteit, a tervezői művezető feladatait, készítsen ajánlatot a megrendelő számára egy jövőben megkezdett több évig tartó kivitelezés (minden szakágra kiterjedő) komplex tervezői művezetésére, árindexálással! .....	55
<b>7. Fejezet.....</b>	<b>57</b>
<b>A tervezési tevékenységre vonatkozó általános és településképi követelmények .....</b>	<b>57</b>
7.1. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezésre vonatkozó Méptv által előírt általános (elhelyezési, létesítési, egyéb), valamint a TÉKA által előírt általános követelményeket! 57	
7.2. KÉRDÉS: Mi a HÉSZ? Milyen előírásokat kell feltétlenül tartalmazzon? Milyen esetekben állapíthat meg a HÉSZ a TÉKA előírásaitól eltérő szabályokat, és melyek a kizárt esetek? .....	59
7.3. KÉRDÉS: Ismertesse a településképi rendelet tartalmára vonatkozó előírásokat, ismertesse, hogy milyen településképi követelményeket állapíthat meg? .....	61
7.4. KÉRDÉS: Ismertesse a településtervek típusait, azok tartalmára és felülvizsgálatára vonatkozó követelményeket, az elfogadásukra vonatkozó eljárástípusokat! .....	63
7.5. KÉRDÉS: Ismertesse az önkormányzat településképi-érvényesítési eszközeit, az egyes eljárások főbb szabályait!.....	66

<b>8. Fejezet.....</b>	<b>69</b>
<b>Főépítési és tervtanácsi szervezetrendszer .....</b>	<b>69</b>
8.4. KÉRDÉS: Ismertesse a tervtanácsi szervezetrendszer felépítését, az építészeti tervtanácsi szervezetrendszer célját és az építészeti tervtanácsok tagjaira vonatkozó előírásokat! Mikor kötelező a tervtanácsi vélemény figyelembevétele? .....	69
8.5. KÉRDÉS: Ismertesse a főépítési szervezetrendszert, az állami és önkormányzati főépítész jogállására és feladataira vonatkozó szabályokat! .....	70
8.6. KÉRDÉS: Ismertesse a Településrendezési és építési követelményektől egyedileg eltérő műszaki megoldás engedélyezési dokumentációját!.....	72
<b>9. Fejezet.....</b>	<b>74</b>
<b>Az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi és formai előírásai .....</b>	<b>74</b>
9.1. KÉRDÉS Ismertesse az egyszerű bejelentési dokumentációra vonatkozó általános tartalmi és formai előírásokat!.....	74
9.2. KÉRDÉS: Melyek az építési engedély iránti kérelem építészeti-műszaki dokumentációjának tartalmi és formai követelményei? .....	79
9.3. KÉRDÉS: Ismertesse a bontási engedélykérelem dokumentációját! .....	85
9.4. KÉRDÉS: Ismertesse a használatbavételi engedély, valamint fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációját! .....	86
9.5. KÉRDÉS: Melyek a kivitelezési dokumentáció munkarészei (a MÉK Kiviteli tervekre vonatkozó szabályzata szerint)? .....	91

## 1. FEJEZET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, TELEPÜLÉSRENDEZÉS

### **1.1. KÉRDÉS: Mik a településfejlesztés, településrendezés céljai, mit kell figyelembe venni a készítésekor, módosításakor (soroljon fel 4-et), valamint mik a dokumentumai?**

*A településfejlesztés, településrendezés célja* a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a **fenntartható fejlődést** szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a **közérdek** érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a **jogos magánérdekek összhangjának** biztosításával, a **természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása** és védelme, az **erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának** elősegítése. ([Méptv](#) 74. §)

A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni

- a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,
- a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,
- a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekében, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,
- a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,
- a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,
- a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,
- a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.

*A településfejlesztés, településrendezés dokumentuma* a településterv, mely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése. ([Méptv](#). 16. § 124. pont)

## **1.2. KÉRDÉS: Mi a településrendezés feladata, mik az írásos és tervi dokumentumai?**

---

A **településrendezés feladata** a települések fizikai és térbeli elrendezésének szabályozása, hogy biztosítsa a fenntartható és rendezett fejlődést. Ez magában foglalja az építési szabályok, területhasználat és infrastruktúra tervezését és szabályozását.

A **településfejlesztési terv** a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana. ([Méptv](#) 80. §)

A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

- meghatározza a település jövőképét,
- meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
- meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és
- a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

A **településrendezési terv** a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket **helyi építési szabályzatban** állapítja meg. ([Méptv](#) 81. §)

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. ([Eljárási rendelet](#) 10. § (1))

**1.3. KÉRDÉS: Ismertesse a településrendezési tervre, azaz a helyi építési szabályzatra vonatkozó legfontosabb előírásokat (legalább 5000 fős település esetén)! Minimum 5-öt. Mik a helyi építési szabályzat mellékletei?**

---

Az 5000 fő népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek, a járásszékhely városok, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén fekvő települések, valamint a világörökségi területen lévő települések **helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza** legalább:

- az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- az építési telkek beépítési módjára, az építési helyre, az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
- a közterület-alakításra és a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
- településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-értvényesítési eszközöket,
- a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket ha, nem készül külön helyi védelmi rendelet
- a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.
- a telekalakítási szabályokat,
- az egyes sajátos jogintézmények területi és időbeli hatályát és
- az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.

A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben a szabályozási terv, az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei, az új beépítésre szánt területek nyilvántartása, az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

(Vonatkozó jogszabály: [Eljárási rendelet 4. számú melléklete](#))

**1.4. KÉRDÉS: Ismertesse a fővárosra vonatkozó speciális településrendezési dokumentumokat!**

---

A fővárosra vonatkozó speciális településrendezési dokumentumokat a [Méptv](#) 16. § 11.; 51; 52; 59; 134 pontjai tartalmazzák.

Ezen dokumentumok:

1. **Fővárosi rendezési szabályzat:** a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.
2. **Fővárosi településfejlesztési terv:** a Fővárosi Közgyűlés által határozattal elfogadott olyan terv, amely meghatározza a főváros jövőképét, javaslatot tesz a főváros egészét vagy több kerületet érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira.
3. **Helyi építési szabályzat:** az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.
4. **Városligeti építési szabályzat:** a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.
5. **Duna-parti építési szabályzat:** a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére, valamint a Margitsziget területére az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.



**1.5. KÉRDÉS: Mik az alapjai a településrendezési célok és feladatok megvalósulását segítő, önkormányzati intézkedéseknek (a Méptv szerinti sajátos jogintézmények)? Soroljon fel legalább 10-et!**

---

A településrendezési feladatok megvalósítását a következő **sajátos jogintézmények** biztosítják:

- 1) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- 2) a telekalakítási követelmények,
- 3) az építésjogi kártalanítás,
- 4) a településrendezési szerződés,
- 5) a településrendezési kötelezés,
- 6) a kisajátítás,
- 7) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- 8) az elővásárlási jog,
- 9) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- 10) az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és
- 11) a közterület-alakítás.

A [Méptv](#) 84.§-a tartalmazza az 1-5. sz. sajátos jogintézményekre vonatkozó szabályokat, a kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik.

A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a [Méptv](#) IX. fejezete tartalmazza.

Az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és a közterület- alakítás részletszabályait kormányrendelet állapítja meg.

---

**1.6. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a kártalanítási szabályokat, a településrendezési szerződést, az összevont telepítési eljárást és a közterület-alakításra vonatkozó szabályokat!**

---

Az építésjogi kártalanítás ([Méptv 90. §](#)) szabályai szerint amennyiben a helyi önkormányzat

- a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy
- b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el, és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított **7 éven belül** kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított **7 év eltelte után** kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

**Településrendezési szerződés:** ([Méptv 92. §](#)): A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

1. a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
2. új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása,
3. azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

**Összevont telepítési eljárás:** ([Méptv 167. §](#)): Ez az eljárás lehetővé teszi, hogy az építési beruházásokhoz szükséges különböző engedélyezési eljárásokat egyetlen integrált folyamatban kezeljék. Az eljárás két fő szakaszból áll: a telepítési hatásvizsgálati szakaszból és az integrált építési engedélyezési szakaszból.

Ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás e törvény végrehajtására

kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.

**Közterület-alakítási szabályokat az [Eljárási rendelet](#) 55. §- a tartalmazza.**

Ezek a szabályok a közterületek kialakítását és használatát szabályozzák, beleértve a közterületek tervezését, fejlesztését és fenntartását. A közterület-alakítás célja, hogy elősegítse a településszerkezeti, forgalomtechnikailag együtt kezelendő, a településképi szempontból meghatározó vagy helyi területi védelemmel érintett területen lévő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését.

## 2. FEJEZET

### AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK (TÉKA)

#### 2.1. KÉRDÉS: Ismertesse a TÉKA hatálybalépésének fő szabályait, mikortól és milyen esetekben kell a tervezőnek alkalmaznia a TÉKA-t (5-öt soroljon fel), illetve milyen esetekben alkalmazandók a régi OTÉK szabályai?

---

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet ([TÉKA](#)) 136. §, 137/A §.*

I. A rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési eljárásban, egyszerű bejelentési eljárásban, építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor és zöldfelület kialakításakor:

- 1) az [OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos](#) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és **elfogadott településrendezési eszközökkel** rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az [OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével](#), valamint **ezek mellékleteivel együttesen**,
- 2) az [OTÉK 2012. augusztus 6-át követően](#) hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és **elfogadott településrendezési eszközökkel** rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az [OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével](#), valamint **ezek mellékleteivel együttesen**,
- 3) az [OTÉK 2021. július 15-ét követően](#) hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet](#), illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és **elfogadott településtervvel** rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél – ide nem értve a d) pontban foglalt esetet –, a településtervet az [OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével](#), valamint **ezek mellékleteivel együttesen**,
- 4) a [TÉKA hatálybalépését követően](#) készülő **településtervvel** rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet **a rendelettel együttesen kell alkalmazni**.

II. Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően:

- 1) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,
- 2) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- 3) vagy kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, indul a telekalakítási engedélyezési eljárás,
- 4) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy kezdik meg a területhasználatot,
- 5) kezdik meg a területhasználatot

a **TÉKA előírásait** a fenti 5 pont esetén a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a **helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni az alábbi előírások tekintetében:**

- **Egyedi eltérés jóváhagyása** esetén (Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, a rendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.)
- A területi adottságok figyelembevételével a helyi építési szabályzatban egy adott területre egymás felett, térben elválasztva egyidejűleg **legfeljebb kettő sajátos használat szerinti terület**, illetve építési övezet vagy övezet is megállapítható, azzal, hogy ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el. Térben elválasztott többszintűség esetén építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.
- **Új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése** esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete – az alap kivételével – kizárólag természetes építőanyagoknak minősülő földből, sárból, agyagból, vályogból, szalmából, kenderből, nádból, gyékényből, fából, terméskőből vagy cellulózból készült és készül, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség legnagyobb mértékének 1,2 szorzóval megnövelt értékével egyezik meg.
- Szintterület számításnál Lakó- vagy iroda rendeltetésű új épület esetében az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8,00 méter lehet, és az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4,00 méter távolságot kell tartani.
- Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölése esetén
- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és az általános gazdasági terület előírásai tekintetében
- Kertés mezőgazdasági terület előírásai tekintetében
- Általános mezőgazdasági terület előírásai tekintetében
- Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el;
- Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el;
- Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, a rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni;
- Mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpontra vonatkozó előírásai;
- Tanyákra vonatkozó előírásai;
- Az építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályaira vonatkozó előírásai;
- Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályaira vonatkozó egyes előírásai;
- Szélrómúvek elhelyezésének sajátos szabályaira vonatkozó előírásai;
- Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályaira vonatkozó előírásai;
- Nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok vonatkozó előírásai;
- A telek zöldfelületére vonatkozó előírásai;
- Közterületen történő zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásai;
- Járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai;
- Csapadékvíz telken belüli elvezetésére vonatkozó előírásai;
- A telekre előírt zöldfelületbe egyéb felületek beszámításra vonatkozó előírásai;
- A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítására vonatkozó előírásai;

- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítására vonatkozó előírásai;
- A személygépjármű várakozóhelyek méreteire vonatkozó előírásai;
- Valamint ezekkel összefüggésben a rendelet által megállapított értelmező rendelkezések keretében tett fogalom meghatározások

Az egyedi eltérési kérelem jóváhagyása esetén az egyedi eltérési jogosultsággal együttesen kell alkalmazni.

**2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély** vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészet-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés esetén az eltérés vonatkozásában a **TÉKA** vonatkozó rendelkezéseit – az eddig felsorolt eltérések figyelembevételével – alkalmazni kell.

Az **OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni** azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában **2025. július 1-je előtt:**

- indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,
- történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- indul a telekalakítási engedélyezési eljárás,
- kezdik meg a területhasználatot.

## 2.2. KÉRDÉS: Milyen esetben lehetséges eltérni a TÉKA szabályaitól? Ismertesse az egyedi eltérés szabályait, módját!

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 4. §.*

**Indoklással ellátott egyedi eltérést kell adni** építési engedélyhez / egyszerű bejelentéshez / örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

- a rendeletben és a településrendezési tervben megállapított **beépítési határértékektől,**
- a **gépjármű és kerékpár** várakozóhelyek **számától**

a kérelem településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indoklással ellátott.

**Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha az alábbiak indokolják:**

- az építési telekre és a telekre jellemző **domborzati adottság,**
- az építési teleknek és a teleknek a **közterülettel való kapcsolata,**
- az építési telken található, **meglévő fás szárú növények védelme,**
- az épület kedvezőbb **településképi illeszkedése,**
- az épület **energiahatékonyságának növelése,** vagy
- a **gépjármű és kerékpár** várakozóhely tekintetében indokolt.

**Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó:**

- a) terepszint feletti és terepszint alatti **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb **5 százalékponttal lehet nagyobb,**
- b) **beépítési magasság** legnagyobb mértékénél legfeljebb **1,00 méterrel lehet nagyobb,**
- c) **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékénél **legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékkel lehet nagyobb,**
- d) **zöldfelület** megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb **5 százalékponttal lehet kisebb.**

Egyedi eltérés indokoltságáról az **Országos Építészeti Tervtanács** véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,

- a **területi építészeti tervtanács** véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és
- a fenti két eset hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti **állami főépítész dönt.**

**Az egyedi eltérés iránti kérelem nem hagyható jóvá, ha** az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében nem ért egyet, és az országos főépítész országos főépítész véleményében nem támogatja az eltérést, azzal, hogy az országos főépítész, véleményét a területi építészeti tervtanács, illetve az állami főépítész megkeresése alapján adja meg.

Beépítési határértékek esetén **legfeljebb kettőtől lehet** egyedi eltérési engedélyt adni.

Az egyedi eltérés mértéke a **kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma** tekintetében – amennyiben az építési telek és telek **zöldfelületének védelme** érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek **közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel nem megközelíthető,** vagy az épület **közösségi közlekedési ellátottsága** alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 százalékos is lehet.

A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérés jóváhagyásával egyidejűleg a **döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését** – zöldfelület esetében a növelését – , valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A döntésre jogosult kompenzációként előírhat az eltérő mértékű beépítési határérték csökkentést, zöldfelület esetén növelést is.

Az egyedi eltérés jóváhagyása az állam és az építési tevékenység fekvése szerinti önkormányzat részéről **kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet**.



### **2.3. KÉRDÉS: Mik a telek beépítésének feltételei? Mik az építmények építésének általános előírásai, soroljon fel legalább 8 tételt!**

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 44. §, 71. §.*

Épület csak olyan telken helyezhető el,

- 1) amelynek **gépjárművel történő megközelíthetősége** – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül **biztosítható**,
- 2) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges **villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható**,
- 3) ahol a keletkező **szennyvíz elvezetése** vagy ártalommentes kezelése, valamint a **csapadékvíz helyben tartása, elvezetése** vagy ártalommentes kezelése **biztosítható**,
- 4) ahol a használat során képződő **hulladék gyűjtésére szolgáló**, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladék gyűjtőedény elhelyezése és a **hulladék rendszeres elszállításának** vagy ártalommentes kezelésének lehetősége **biztosítható**, és
- 5) ha a rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik – ahol a **gépjárművek elhelyezése biztosítható**.

A fenti feltételek 1-3 pontjában előírtak a **környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással** vagy **egyedi módon teljesíthetők** az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is, azzal, hogy **szikkasztó és a szennyvíz egyedi zárt szennyvíztárolóban történő tárolása nem megengedett**.

Kialakult állapot esetén felsoroltak közül az 1) pontjától eltérően –, ha a **domborzati adottságok** vagy a **védett növényállomány miatt** a telek gépjárművel nem közelíthető meg, a telek beépíthetőségének **nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés**.

Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az:

- ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását,
- méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,
- építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához, az adott tájra jellemző tájkarakter megőrzéséhez,
- a meglévő zöldfelület, különösen a fás szárú növények megővásával és a legkisebb igénybevételével járjon,
- építmény elhelyezése ne sértsen védőterületet.

Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint az állékonyság és a mechanikai szilárdság alapvető követelményeinek, a tűzbiztonság alapvető követelményeinek, a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem alapvető követelményeinek, a biztonságos használat és akadálymentesség alapvető követelményeinek, a zaj és rezgés elleni védelem alapvető követelményeinek, az energiatakarékosság és hővédelem alapvető követelményeinek, az élet-

és vagyonvédelem alapvető követelményeinek, a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, valamint az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással kell teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

Építési célra szolgáló anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint építhető be.

Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek, valamint azok az európai uniós vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

- feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt – a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal – az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, valamint
- feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

---

#### 2.4. KÉRDÉS: Fejtse ki az elő-, oldal- és hátsókert általános előírásait, valamint az épületek közötti legkisebb távolság eseteiből kettőt!

---

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 5. § 151.pont; 46. §; 53. §.*

Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső – vakolt vagy burkolt – felületnek kell kerülnie. Az **építési határvonal** az építési telek és telek előkertjének mélységét, oldalkertjének szélességét és hátsókertjének mélységét meghatározó, az építési telek és telek építési helyének megállapítására szolgáló elméleti vonal.

**Az előkert legkisebb mélysége** a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy a fentiek hiányában 5,00 méter.

**Az oldalkert legkisebb szélessége a szabadon álló** és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az adott építési övezetre irányadó legnagyobb párkánymagasság fele, az **oldalhatáron álló** beépítési mód esetén a helyi építési szabályzatban megállapított érték, a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha az állami főépítész ezzel megegyező záró szakmai véleményt ad ki, vagy a fenti két pontokban foglaltak hiányában 4,00 méter.

**A hátsókert legkisebb mélysége** a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, vagy a fentiek hiányában az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke, de legalább 6,00 méter.

A **saroktelek** elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az építési hely meghatározásánál a **TÉKA** mellékletét figyelembe kell figyelembe.

**Telepítési távolság** a szomszédos telken álló épületek egymással átfedésben lévő homlokzatainak vagy homlokzatszakaszainak külső síkja között vízszintesen mért a rendeletben megállapított távolság.

- 1) Szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és – a 3.) pontban meghatározott kivételekkel – a 2) pont szerinti legkisebb telepítési távolságnál.
- 2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.
- 3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike
  - a) nyílás nélküli vagy
  - b) csak az alábbi nyílásokat tartalmazza:
    - Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség lehet, legalább 1,80 méteres parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db ablakkal, amelynek nyíló felülete a 0,80 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

- Nem telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető, azzal, hogy ha a tűzgátló nyílászáró a telekhatártól mért 3,00 méteren belül van elhelyezve, azt belátásgátló módon kell kialakítani.
- 4) Az épület az alábbiak szerint megvalósított utólagos hőszigetelése esetén annak a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.
- Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,20 méterre átnyúlhat, de a szomszédos ingatlanra való behajtást nem lehetetleníti el azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.
- 5) Ha két épületet közterület választ el egymástól, a két épület közötti távolság – amennyiben a helyi építési szabályzat az utcai légtérarányról rendelkezik – nem lehet kevesebb a helyi építési szabályzatban meghatározott utcai légtéraránynál.

## **2.5. KÉRDÉS: Ismertesse a lakás rendeltetés fogalmát, feltételeiből 3-at!**

---

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 126. §.*

A **lakás** olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását, a főzést, étkezést és mosogatást, a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot, az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását, szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

### **Lakás rendeltetés feltételei**

A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyisége, amely lehetővé teszi a fent felsorolt tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

A lakószoba hasznos alapterülete legalább 10 m<sup>2</sup> a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

A 80 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m<sup>2</sup>.

A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

Az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

**2.6. KÉRDÉS: Sorolja fel a TÉKA tervezők számára közvetlenül alkalmazandó legfontosabb mellékleteit hogyan történik a személygépkocsik, motorkerékpár és kerékpár parkolóhely számának megállapítása?**

---

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet ([TÉKA](#))59. §.*

A TÉKA (Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzata) tervezők számára közvetlenül alkalmazandó **legfontosabb mellékletei** a következők:

- Beépítési határértékek
- Alkalmazandó ábrák gyűjteménye (beépítési magasság, építés hely stb.)
- Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe
- A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása
- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása
- A személygépjármű várakozóhelyek méretei
- A gravitációs szellőzőkürtő vagy a gravitációs gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete

A helyi építési szabályzatban a gépjármű elhelyezés követelményeit megállapíthatja, azonban a TÉKA-ban foglaltaknál kevesebb akadálymentesített parkolóhelyet és parkolóhely-fásítást nem állapíthat meg.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi várakozóhelyek kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása, a helyi építési szabályzat, és a TÉKA egyedi előírásai, valamint mellékletei figyelembevételével történik.

Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

Műemlék – ideértve a helyi emléket is – bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – nem kell többlet gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani.

Nem kell gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani:

- a gyalogos alul- vagy felüljáróban lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,
- az önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,
- a közforgalmú személyközlekedés állomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél, és
- a vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.

### 3. FEJEZET

#### A TERVEZÉSI (TEVÉKENYSÉG MEGKEZDÉSE ÉS VÁLLALÁSA, ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI ELŐÍRÁSOK

##### **3.1.KÉRDÉS: Melyek a tervezési tevékenység megkezdésének és folytatásának, továbbá céggként történő vállalásának feltételei?**

---

A Magyar Építész Kamara (MÉK) illetékességébe tartozó építészeti-műszaki tervezési tevékenységek az építészeti-, belsőépítészeti-, valamint tájépítészeti tervezési, továbbá településtervezési tevékenység (a továbbiakban együtt: tervezési tevékenység). A tervezési tevékenység szakmagyakorlási jogosultsághoz kötődik.

**A belsőépítészeti tervezés szakmagyakorlási - jogosultsági - szempontból csak az építészeti-műszaki tervezés keretében értelmezhető**, hiszen a belsőépítészet emellett művészeti-iparművészeti tevékenység is, amely az alkotóművész szervezetek - *Magyar Képzőművészek és Iparművészek Szövetsége (MKISZ)*, illetve a *Magyar Alkotóművészek Országos Egyesülete (MAOE)* - egyik tagozataként működik.

A szakmagyakorlási jogosultsághoz Korm. rendeletben ([Szakgyr](#)) előírt szakirányú képesítési követelmény (szakképzettség) és szakmai gyakorlati idő szükséges.

**Tervezési tevékenységet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező természetes személy folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével. A kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.**

**A tervezési tevékenység megkezdésének feltétele** a névjegyzékbe vétel, ami eltér természetes személyek és a tevékenységet folytató cégek esetében.

A területi építész kamara azt a természetes személyt veszi névjegyzékbe, aki:

- érvényes szakmai kamarai tagsággal rendelkezik
- teljesítette a rendeletben előírt szakmai gyakorlati időt,
- szakterületnek megfelelő jogosultsági vizsgát letette,
- rendelkezik az előírt kötelező tervezői felelősségbiztosítással,
- büntetlen előéletű és
- nem áll a tervezői tevékenységet kizáró foglalkoztatástól eltiltás hatálya alatt.

A névjegyzékbe felvett személy **nyilvántartási számot** kap, amely tartalmazza a kért tervezői szakterület jelét, a területi kamara kódját és a nyilvántartás sorszámát.

**A besorolásra nem alkalmas szakképzettségek tekintetében a szakirányú szakképzettség egyenértékűségének vizsgálatára kerül sor**, amelyet az országos kamara külön eljárás keretében állapít meg.

A tervezői névjegyzékbe vételhez előírt **szakmai gyakorlati idő egységesen 2 év**, amelyet a végezni kívánt tervezői szakterületnek megfelelő szakmai gyakorlattal kell igazolni. Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szint megszerzését követően végzett szakmai gyakorlat időtartamát lehet figyelembe venni.

Az egyes szakterületek keretében végezhető tevékenységeket körét a szakmagyakorlásra vonatkozó korm. rendelet ([Szakgyr](#)) 266/2013. (VII. 11.) 1. melléklete II. pontja **határozza meg**.

A tervezést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatni akaró **cég akkor végezhet tervezési munkát, ha**

- **erre vonatkozó szándékát a területi építész kamaránál bejelenti**
- **vezető tisztségviselője (cégvezetője, ügyvezetője, vezérigazgatója),**
- **személyesen közreműködő tagja, vagy**
- munkavállalója rendelkezik a végezni kívánt területen szakmai jogosultsággal (a munkavállalót legalább heti 20 órában kell foglalkoztatnia), valamint
- a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi és
- bejelentését a <https://cegreg.mek.hu/> oldalon elektronikus úton megtette.

A céget a székhelye szerint illetékes területi kamara - bejelentése alapján nyilvántartásba veszi (a nyilvántartási jelölés: C jel - területi kamara kódja és nyilvántartási szám). A cég által végezhető tevékenység terjedelme azonos a foglalkoztatott/ bejelentésben megjelölt természetes személy jogosultságának terjedelmével.

**A tervezési tevékenység engedélyezését és a szakmagyakorlók névjegyzékbe vételét első fokon a kérelmező lakóhelye szerint illetékes területi építész kamara titkára, másodfokon a Magyar Építész Kamara főtitkára folytatja le. Cégek esetében lakóhely alatt a cég székhelyét kell érteni.**

**A tervezési tevékenység engedélyezését (névjegyzékbe vételét) és a névjegyzékkel kapcsolatos egyéb eljárásokat (a tevékenység szüneteltetése, bírság kiszabása, tevékenységtől való eltiltás, névjegyzékből való törlés stb.) az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény ([ÁKR](#)), valamint a szakmagyakorlási rendelet ([Szakgyv](#)) szabályai szerint kell lefolytatni.**

**A tervezői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását a területi kamarák vezetik. Ezen adatok alapján az országos kamara az Országos Építésügyi Nyilvántartással (OÉNY) összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus névjegyzéket vezet. A nyilvántartás lehetővé teszi a bekövetkezett változások folyamatos követését és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatást. A nyilvántartás főbb adatai közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülnek.**

**A bejegyzett tervezési tevékenység folytatásának feltételei természetes személyek esetében:**

- a **kamarai tagság folytonossága** (éves díjfizetés, adategyeztetési kötelezettség teljesítése),
- továbbképzési időszakonként (öt év) **továbbképzés teljesítése**: egy alkalommal jogi, (korábban kötelező), valamint a kamara szabályzata szerinti szakmai továbbképzés, továbbá
- kötelező állandó tervezői felelősségbiztosításának fenntartása és annak igazolása.

**A jogi továbbképzés tematikáját szakterületenként az országos kamara dolgozza ki és tájékoztatásul a miniszternek mutatja be. A szakmai továbbképzés rendszerét, metodikáját, teljesítésének rendszerességét a kamara szabályzatban állapítja meg ([MÉK Szakmai továbbképzési szabályzat](#)). A kamarai tagok és nyilvántartottak továbbképzésének teljesítését közhiteles nyilvántartásban a területi kamarák vezetik.**



**Nyilvántartásba vett cég, tervezési tevékenységét akkor vállalhatja és folytathatja, ha: rendelkezik a jogszabályban előírt feltételek szerint**

- **vele jogviszonyban álló tervezővel,**
- **a jogosultsághoz kötött tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi,**
- **rendelkezik kötelező állandó tervezői felelősségbiztosítással, és**
- **a kamara nem tiltotta meg a tevékenység folytatását.**

**A cégnek legalább az általa vállalt - szakmagyakorlási jogosultsággal végezhető - munkák egyikéhez az előírt szakmai feltételekkel rendelkeznie kell, és azt a munkát a cégnek (illetve jogosult munkavállalójának, vezető tisztségviselőjének vagy tagjának) kell végeznie. Azon egyéb munkákat, amelyekhez a cég nem rendelkezik jogosultsággal, csak arra jogosult közreműködő, (alvállalkozó) bevonásával lehet végezni.**

#### **A tervezési tevékenység vállalásának szakterületi feltételei**

Tervezői tevékenységét a névjegyzékbe felvett természetes személy vagy cég az ország egész területén végezheti.

A tervezési tevékenységet folytató személy vagy cég **csak olyan szakterületen vállalhat tervezési munkát, amelyhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik.**

*Ehhez a korábbi előírások hozzátették azt a nem normatív, de fontos és indokolható követelményt is, hogy: „amelyre felkészültsége alapján képes”.*

**3.2.KÉRDÉS: Sorolja fel az építész tervezői engedéllyel végezhető tevékenységeket, és készíthető tervtípusokat! Mely esetekben szükséges, és milyen szakterületi szakági tervező bevonása, mi a következménye a jogosulatlan tevékenységnek?**

Az egyes szakterületek keretében végezhető tevékenységek körét [Szakgyr](#) rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

**Kizárólag tervezői jogosultsággal (névjegyzékbe vétellel) végezhető:**

- az építmény, építményrész, építmény-együttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének építési munkával történő megváltoztatásához szükséges **építészeti-műszaki dokumentáció,**
- **az építésügyi hatósági eljáráshoz és az**
- **építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentációk,**
- **az egyszerű bejelentéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció**

**továbbá különösen:**

- **a tervtanácsai bemutatáshoz szükséges terv,**
- **a településképi véleményezéshez szükséges terv és**
- **az örökségvédelmi hatástanulmány készítése,**
- **a telepítési tanulmányterv, beépítési-, állapotfelmérési terv, valamint**
- **a megvalósulási terv készítése, továbbá**
- **a tervezői művezetés.**
- **telepítési tanulmányterv** (településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén településtervező, szükség szerint szakági településtervező bevonásával), továbbá
- beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése.
- saját tervezésű építmény **teljes körű belsőépítészeti tervezése.**

**A tervezésbe szakági műszaki tervezési területen jogosultsággal rendelkező tervezőt kell bevonni:**

- az [Épkiv](#) 22. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott méretet, jellemzőt meghaladó esetben, valamint a
- [Épkiv](#) 22. § (3) bekezdés c), d) és e) pontjában meghatározott dokumentációk és az
- [Épkiv](#) 1. melléklet II. rész 2–6. és 9. pontjában meghatározott munkarész készítésénél.

**A tervezői jogosultság nélkül végzett építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén,**

- a) ha a tervező nem rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság legfeljebb 1 000 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja,
- b) ha a tervező rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, azonban azon túlterjeszkedve végezte a tevékenységét, akkor a területi szakmai kamara jogszabályban meghatározott közigazgatási és szabályzatban meghatározott etikai fegyelmi szankciót alkalmaz.

További forrás a kérdés megválaszolásához itt: [Épkiv](#), [Szakgyr](#), [Etikai-fegyelmi szabályzat](#)

### **3.3.KÉRDÉS: Ismertesse a kötelező tervezői felelősségbiztosítással kapcsolatos fő szabályokat! (állandó kötelező és állami beruházási felelősségbiztosítás)**

---

A 2024. október 1. napjával hatályba lépett törvényi szabályozás ([Méptv](#)) alapján kötelezővé vált a tervezők (valamint a kivitelezők) számára az általános, szakmagyakorláshoz kötődő felelősségbiztosítás megkötése és fenntartása. A rendelkezés végrehajtása – egyben a részletes szabályok kormányrendeletekben ([Szakgyr](#), [Épkiv](#)) kerültek megállapításra.

A fentiek felül a korábbi közbeszerzési szabályokhoz hasonlóan az állami építési beruházás rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) is kötelezővé tette az állami beépítési beruházásban résztvevő tervezők számára egy speciális, projekt alapú biztosításfedezet igazolását. A fenti időpontig a biztosítás megléte az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló Korm. rendelet (322/2015. (X.30.) Korm. rendelet, [Kbt beruházási rendelet](#)) alapján volt kötelező, amely előírta, hogy az ajánlattevőként szerződő félnek (esetünkben a tervezőnek) legkésőbb a szerződéskötés időpontjára felelősségbiztosítási szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie a beruházásra. Eddig az állami beruházási felelősségbiztosítás minimumkövetelményeit nem jogszabály, hanem az ajánlatkérő állapította meg.

#### **Az állandó felelősségbiztosítás**

A szabályozás a **2025. január 15. napján** építészeti-műszaki tervezői engedéllyel rendelkező, vagy a tervezői jogosultságot ezt követően kérelmező kamarai tagokra terjed ki. A Magyar Építész Kamara névjegyzékébe bejegyzettek közül **az építész-, belsőépítész-, tájépítész, és a tűzvédelmi tervezőket** érinti, a településtervezőkre ez a kötelezettség – a tevékenységük jellege miatt - nem terjed ki.

A tervező a **tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás -beleértve a tervezői művezetést is** - körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. Kötelező tervezői felelősségbiztosítással kell rendelkeznie, de fenn kell tartani az egyszerű bejelentéséről szóló rendelet szerinti felelősségbiztosítást, amely olyan építőipari kivitelezésre vonatkozik, amelyre [Szakgyr](#) szerinti felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet.

**Tervező** – az a természetes vagy jogi személy, aki tervezői (vállalkozói-szolgáltatói) szerződést köt építészeti-műszaki tervezői és/vagy tervezői művezetési szolgáltatás ellátására, tehát ezt a tevékenységet üzletszerűen gyakorolja.

A felelősségbiztosítási szerződést **a tervező javára – szerződőként – más személy vagy a tervezőt foglalkoztató cég is megkötheti**, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a tervezőt kell nevesíteni.

**Új tervezői kérelem** benyújtásakor a kamara felé csatolni kell a biztosító által kiadott, 30 napnál nem régebbi fedezetigazolást arról, hogy a biztosítási díjjal fedezett időszak végéig – a tervezési tevékenységgel kapcsolatban ezen időszakban okozott károkra – a felelősségbiztosítási fedezet fennáll. Az igazolást a biztosító térítésmentesen, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül állítja ki.

**Meglévő tervezési engedéllyel** rendelkezőknek is **2025. január 15-től** kell a biztosítással rendelkezni azzal, hogy ennek igazolására mindenki **legkorábban a 2025 évi biztosítási évfordulót követő 8 napon belül köteles** a területi kamarája felé a fedezetet igazoló dokumentum (biztosítási kötvény) egy másolati példányának megküldésével. A Magyar Építész Kamara titkárai a jogszabályi felhatalmazás alapján kiadott kamarai szabályozás

szerint járnak el a biztosítások ellenőrzése kapcsán. ([MÉK felelősségbiztosítási ellenőrzési szabályzat](#))

**Nem kell a kötelező felelősségbiztosítás meglétét igazolni** a MÉK névjegyzékében bejegyzett azon tervezőknek, akik **nem végeznek tervezői szerződéssel vállalt üzletszerű tervezői szolgáltatásnyújtást**, a névjegyzéki bejegyzésük alapján kizárólag egyéb tevékenységük (pl. tervtanácsi-, tervpályázati bíráló bizottsági tagság, vagy egyes szakértések stb.) háttérét a szakmai kompetenciáját biztosítja a tervezői névjegyzéki bejegyzés. Ezen személyeknek nyilatkozniuk kell a területi Építész Kamara titkára felé, hogy szerződés alapján tervezői tevékenységet nem folytatnak.

**Munkaviszonyban álló tervező** – az a természetes személy, aki gazdasági társaság, vagy egyéni vállalkozó alkalmazottjaként folytat tervezői tevékenységet munkakörébe tartozóan, de a munkáltatója és az építető, megrendelő között létrejött tervezési szerződésnek nem részese. Polgári jogilag tehát közvetlenül nem felelős a Megrendelőnek okozott károkért. Az általa okozott kárért is polgári jogilag a munkáltatóját, a tervezési szerződést megkötő jogi személyt terheli a kártérítési felelősség. A fentiekből kifolyólag az a kamarai tag, aki tervezői tevékenységet kizárólag munkaviszonyban végez, és nyilatkozik arról, hogy tervezői szakmagyakorlási tevékenységet más formában nem kíván végezni, a munkáltató kötvénye mellé köteles munkáltatói igazolást benyújtani, amely igazolja, hogy az adott munkavállalóra a biztosítási fedezet kiterjed.

Az a tervező, aki munkaviszonya mellett önállóan is végez üzletszerű tervezési tevékenységet, ekörben köteles az általános kötelező felelősségbiztosítást a fentiek szerint igazolni.

#### **A felelősségbiztosítás tartalma**

A felelősségbiztosításnak **fedezetet kell nyújtania** a tervezési szakmai előírások, szabályok és a tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan – személyi sérüléssel és dologi – károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléssel nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a tervező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

A felelősségbiztosításnak ki kell terjednie **a biztosított tervezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint a tervezői szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók** tevékenységéből eredő olyan károkra, melyekért a biztosított tervezőt kártérítési felelősség terheli.

A felelősségbiztosításnak

- a felelősségbiztosítási **szerződés hatálya alatt** okozott,
- a biztosító részére **bejelentett**,
- **biztosítási eseménynek** minősülő károkra kell fedezetet nyújtania.

A felelősségbiztosítás **minimális mértéke az éves nettó jövedelemhez igazodóan sávosan alakul**. A jövedelem változása esetén a tervező köteles magasabb sávhoz kapcsolódó, megfelelő mértékű felelősségbiztosítást megkötni. A tervező a változás bekövetkeztét követő nyolc napon belül köteles erről tájékoztatni a területi kamarát.

**Éves nettó jövedelem** alatt felelősségbiztosítás megkötését vagy a biztosítási évfordulót megelőző naptári év azon **tervezési és/vagy tervezői művezetési tevékenységéből származó**: gazdasági társaságok esetén nettó árbevétel,

természetes személyeknél nettó jövedelmet kell érteni, amelyből

**le kell vonni** az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény hatálya alá tartozó állami építési beruházással összefüggésben végzett tervezési és tervezői művezetési tevékenységből származó nettó jövedelmet, amennyiben ezen tervezési munkák tervezési szerződése 2025.

január 15. napját követően jött létre. A „**jövedelem**” fogalma tehát az esetek többségében nem egyezik meg adott esetben a vállalkozás teljes éves nettó jövedelmével.

Felelősségbiztosítási alsó limitek		
Éves nettó jövedelem/árbevétel	Határozott idejű	Határozatlan idejű
20 millió Ft-ig	káronként legalább 10 millió Ft-ig	szerződésenként/évente 20 millió forintig
20-100 millió Ft között	káronként legalább 20 millió forintig	szerződésenként/évente 40 millió forintig
100 millió – 1 milliárd Ft között	legalább 50 millió forintig	szerződésenként/évente 100 millió forintig
1 milliárd Ft felett	káronként legalább 100 millió forintig	szerződésenként/évente 200 millió forintig

Fontos tudni, hogy ezek csak a minimális követelmények, amit a jogszabály előírt, ugyanakkor **nem célszerű a káreseményenként csak 10 millió forintig terjedő biztosítás megkötése**. Az építőiparban esetlegesen fizetendő károk összege a járulékos költségekkel (szakértői díjak, jogi költségek stb.) együtt ugyanis általában jóval magasabbak káreseményenként. Ezért a legalacsonyabb jövedelemküszöb esetén is érdemesebb magasabb káreseményenkénti összegekre biztosítási ajánlatot kérni.

Ha a felelősségbiztosítási jogviszony megszűnik, a biztosító ezt a tényt és a megszűnés időpontját a megszűnéshez vezető ok felmerülését követő 15 napon belül jelzi a Magyar Építész Kamarának vagy a Magyar Mérnöki Kamarának, amely erről tájékoztatja a szakmagyakorlót nyilvántartó területi kamarát.

#### **Kamarai feladatok a biztosítás kapcsán**

A tervező a **biztosítási évfordulót követő 8 napon** belül tájékoztatja az őt nyilvántartó területi kamarát a felelősségbiztosítási szerződés fennállásáról a fedezetet igazoló dokumentum (biztosítási kötvény) egy másolati példányának megküldésével.

A tervezőt nyilvántartó területi kamara legalább **évente egyszer** ellenőrzi, hogy a tervező rendelkezik-e felelősségbiztosítással.

A területi kamara titkára – az éves kötelező ellenőrzés keretein túl – eljárhat abban az esetben is, ha a kötelező tervezői felelősségbiztosítás hiánya hivatalos bejelentés útján tudomására jut. Ha a területi kamara megállapítja, hogy a szakmagyakorló nem rendelkezik kötelező tervezői felelősségbiztosítással, úgy az érintettet a felelősségbiztosítási szerződés megkötéséig, de legfeljebb hat hónap időtartamra szankcióval sújtja, amelyben megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását.

Ha a fenti szankcióval sújtott tervező a rendelkezésre álló határidőig nem igazolja a biztosítás meglétét, a titkár megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg törli a tevékenységet folytató szakmagyakorlót a névjegyzékből.

A kötelező szakmai felelősségbiztosításra vonatkozó szankciókat a területi kamara titkára köteles rögzíteni a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásában.

A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatban rögzíti a kötelező tervezői felelősségbiztosítással kapcsolatos ellenőrzési rendet. A tervek szerint a jövőben a biztosítási szerződés megszűnése kapcsán szükséges adatszolgáltatás érdekében – a MÉK és az MMK közösen létrehoz egy SFTP felületet, amelyre a biztosítók feltöltik a megszűnt felelősségbiztosítási adatokat: biztosított neve, adószáma, kötvényszáma, megszűnés időpontja, oka.

A korábbi, 2024. október 1. napját megelőzően folyamatban lévő, és azt követően feltöltött egyszerű bejelentések – tárgyában kötött tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítást mindaddig fenn kell tartani, ameddig arra az állandó tervezői felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet.

A hatóság ugyanis a jogszabály alapján ([Eljárási Kódex](#)) köteles ellenőrizni, hogy

- 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, továbbá
- rendelkezett-e felelősségbiztosítással az egyszerű bejelentési dokumentáció tervezési időtartama alatt.

Az építésügyi hatóság az **építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja**, ha megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint **a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással**,

#### **Állami beruházás felelősségbiztosításának szabályai**

Az **állami építési beruházás** olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési, vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg,

A tervezői szakmagyakorláshoz előírt tartalmú kötelező tervezői felelősségbiztosítás nem terjed ki az állami építési beruházásokon okozott tervezői hibák fedezetére. Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) ugyanis a 2025. január 15. napját követően létrejött tervezési szerződés esetében **az állami építési beruházásokon végzett tervezői és tervezői művezetési tevékenységre a Tervezőnek külön projekt-fedezetet kell igazolnia**, amely kizárólag az adott állami beruházás fedezetére terjed ki. A tervezőnek eszerint az állami építési beruházás teljes tartama alatt – a tervezési szerződéstől az abban meghatározott időpontig, legkésőbb a projekt műszaki átadásáig – az adott állami építési beruházásra, az általa bevont szakági tervezők felelősségére is kiterjedő felelősségbiztosítási fedezettel kell rendelkezni, amely fedezet kizárólag az adott állami építési beruházást biztosítja.

**Sokan félreértik, ezért tisztázandó, ezen fedezetre nem kötelező önálló, úgynevezett Projektbiztosítást kötni, a törvényi szabályozás kifejezetten elfogadja, ha csak maga a biztosítási fedezet kizárólagos. A tervező ezt a már meglévő kötelező felelősségbiztosításán belül, akár annak biztosítói kiegészítésével is igazolhatja. Fontos, hogy ezt majd az állami ajánlatkérők is így alkalmazzák.**

Az állami beruházások során megkövetelt tervezői és kivitelezői biztosítások részletes szabályait a törvény felhatalmazása alapján külön kormányrendeletben kell közzétenni. (A rendelet az anyag lezárásakor még nem került kihirdetésre.)

**3.4.KÉRDÉS: Ismertesse a tervellenőr feladatát! Melyek a tervezőkkel és a tervellenőrökkel kapcsolatos legfontosabb összeférhetlenségi szabályok? Térjen ki az állami beruházás speciális szabályaira is!**

---

**A tervellenőr feladata**

Az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építetői elvárások ellenőrzése az építetővel írásban megkötött szerződés alapján. Ennek keretében feladata:

- a) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,
- b) a hibák, hiányosságok feltárása,
- c) szükség esetén javaslattétel és
- d) a jelentésének elkészítése.

A tervellenőr az ellenőrzését követően jelentést készít, amely tartalmazza:

- a) az építési beruházás keretében végzett építőipari kivitelezési tevékenység helyét, címét, helyrajzi számát, jellegét, megnevezését, rövid leírását, tartalmát, jellemzőit,
- b) az építető nevét vagy megnevezését,
- c) a tervellenőr nevét, címét, aláírását, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
- d) az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció tervezőjének nevét, címét, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
- e) az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció megnevezését,
- f) az ellenőrzött dokumentációk tartalmára vonatkozó jogszabályokat, a vonatkozó szabványokat, műszaki irányelveket, az építménybe betervezett építési termékek előírásait, a szakmai szabályokat, az általános településrendezési és építési követelményeket, valamint
- g) az ellenőrzésének tapasztalatait, eredményét, javaslatát.

**A tervezői tevékenységgel általában összeférhetetlen tevékenységek:**

- 1) A tervező a **tervezői művezetési** feladatokat építési **műszaki ellenőrként is** elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.
- 2) A **tervezői művezető** nem végezhet **felelős műszaki vezetői tevékenységet** azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetői feladatokat lát el.
- 3) **Nem folytathat tervezési tevékenységet** az adott építészeti-műszaki dokumentáció **engedélyezésében** vagy az annak alapján megvalósítandó építmény, tájépítészeti alkotás kivitelezésének **hatósági ellenőrzésében feladatot ellátó hatóság kormánytisztviselője**, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció véleményezési, jóváhagyási folyamatában **harmadik félként érintett szervezet alkalmazottja** vagy azzal egyéb jogviszonyban közreműködő személy.
- 4) **Nem folytathat tervezési tevékenységet** az építészeti-műszaki dokumentáció **településképi véleményezési eljárásába bevont önkormányzati, állami főépítész.**

**Az állami építési beruházás tervezője nem lehet az állami építési beruházás tervellenőre, projektvezetője, lebonyolítója, vagy műszaki ellenőre sem. A tervellenőre pedig nem lehet az állami építési beruházás projektvezetője, tervezője, kivitelezője.**

#### 4. FEJEZET

##### A TERVEZŐ JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT FELADATAI, FELELŐSSÉGE, A HIBÁS TELJESÍTÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

**4.1.KÉRDÉS:** Mely esetekben szükséges a tervező nyilatkozatának beszerzése, ismertesse az eltérési nyilatkozat tartalmát, melyik nyilatkozat típus pótolható a kamara által?

**4.2.KÉRDÉS:** Mikor szükséges a használatbavételhez szükséges tervezői nyilatkozat beszerzése, ismertesse a nyilatkozat tartalmát, megtagadásának lehetséges eseteit (építészeti indok) és következményeit!

(egységes felkészítő a két kérdésre)

A magyar építészettről szóló törvény az építési beruházás résztvevőin belül a tervezők pozícióját többek között azzal is igyekezett megerősíteni, hogy **két különböző típusú tervezői nyilatkozatot vezetett be**. Az egyik, egyben a legjelentősebb újdonság, a használatbavételi eljárást megelőzően beszerzendő építész tervezői nyilatkozat, a másik pedig a záradékolt tervdokumentációtól való eltéréshez szükséges előzetes hozzájáruló nyilatkozat (Eltérési nyilatkozat).

##### **Nyilatkozatok a használatbavételi engedélyezési eljárásban**

A 2024. szeptember 30. napját követően átadott kivitelezési tervdokumentációk alapján megvalósult épületek használatbavételéhez a törvény előírta az építész tervezők előzetes nyilatkozatát. Eszerint a használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához kormányrendeletben meghatározott esetekben és az ott meghatározott szempontrendszer szerint szükséges az **építész tervezőnek az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.**

A nyilatkozat- atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – valamennyi típusú épület, épületrész esetében szükséges, ha:

- a) építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,
- b) közhasználatú vagy
- c) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött, és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

A nyilatkozatot a tervezőtől az érintett épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, de még a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az a épületrész használatbavételének megkéréséhez kell megkérni.

##### **Az építésztervező nyilatkozatának tartalma**

A fentieknek megfelelően az alábbi szempontok szerint teszi meg az építész tervező a nyilatkozatát:

- a) az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,
- b) ha volt eltérés, az
  - ba) a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,
  - bb) az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,



- c) a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,
- d) a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában az eltéréseket tartalmazza-e, valamint
- e) a használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem, annak építészeti indokait rögzítenie kell.

Megjegyezzük, hogy **az erre vonatkozó kamarai szabályzat kiadásáig is el kell különítenünk két különböző esetet:**

- 1) magát, a jogszabályban előírt, használatbavételhez szükséges nyilatkozat megtételét, vagy
- 2) a kiadott nyilatkozaton belül a fenti e) pont szerinti, „*használatba vételhez való hozzájárulást*” tagadja meg tervező.

Az első esetben a nyilatkozat pótlását, a másodikban a kiadott nyilatkozat felülvizsgálatát lehet kérni a Magyar Építész Kamarától.

Ha az építész kiadja ugyan a külső megjelenést érintő szempontok szerinti nyilatkozatát a használatba vételhez, de azon belül a fenti e) pont szerinti, „*használatba vételhez való hozzájárulást*” megtagadja, azt építészeti indokolnia kell.

**Építészeti indok** nem lehet csupán szerzői jogi, vagy tervezői szerződés (művezetői megbízás) jogvitájából eredő indok. Az **alapos indok nélküli megtagadáshoz** ugyanis a jogszabály fegyelmi jogkövetkezményt fűz. Ezentúl pedig polgári jogi kárfelelősséggel is jár.

Fontos azonban, hogy – bár a jogalkotó a részletes indokolást és vizsgálatot a nyilatkozatnál kizárólag a fenti külső megjelenést érintő szempontokhoz rendelt – lehetőség van az „*építészeti indokoknál*” megjelölni és felsorolni minden olyan más (a használatba vételt, az állékonyságot, vagyonbiztonságot veszélyeztető, vagy a tervezői felelősséget, a megrendelő érdekeit sértő eltérést is, ami miatt a használatba vételi engedély kiadását a tervező nem javasolja. Itt ugyanis a megtagadás indokainál szerencsés módon a jogalkotó már nem kötötte meg a tervezők kezét, tehát az minden egyéb, a külső megjelenésnél fontosabb eltérés megjelölése lehetséges.

Bár a témában jelen anyag kizárásáig szabályzat még nem született, az egyelőre nem is sürgős, tekintettel arra, hogy a 2024. október 1. napját követően átadott kivitelezési dokumentációk alapján megvalósult beruházások használatba vétele később várható.

#### **A nyilatkozat tartalma rehabilitációs tervező esetén**

Az jogszabály alapján az építésügyi hatóságnak **közhasználatú építmény, építményrész** esetén a használatbavételi eljárásban a **rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott** címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozatának meglétét is kell ellenőrizni.

A rehabilitációs tervező arról nyilatkozik, hogy:

- az akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosított-e,
- a kivitelezési dokumentációtól való eltérés az akadálymentesség követelményét és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítását érinti-e, milyen módon és mértékben, valamint
- a kivitelezési dokumentációtól való eltérés ellenére az építmény, építményrész az akadálymentesség követelményének és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosításának megfelel.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet ([Eljárási Kódex](#)) szerint a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e az építész tervező hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara [Méptv](#) szerinti pótló nyilatkozata. A fenti szabályokat az átmeneti rendelkezések miatt a hatóságoknak **2024. szeptember 30-át** követően átadott kivitelezési dokumentációval rendelkező építményre vonatkozó használatbavételi eljárásban kell alkalmazni.

Rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozata **2025. április 1-jétől** alkalmazható.

### **A használatba vételhez szükséges nyilatkozat pótlása**

Amennyiben a tervező az építető kérésétől számított 15 napon belül nem teszi meg jogszabály szerinti nyilatkozatot, a területi építész kamara titkára az építető kérelmére, három napos határidő tűzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, a területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen.

- Ha a tervezőt a halála, vagy cége megszűnése akadályozza meg a nyilatkozat megtételében, a területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében **pótolja a nyilatkozatot.**
- Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy „*hozzájárulását a használatbavételhez*” nem adja meg, az építető a nyilatkozat ellen az illetékes területi építész kamarához fordulhat. A területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében **felülvizsgálja a nyilatkozatot, és dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja.** Ha a területi építész kamara megállapítja, hogy a tervező „*alapos indok nélkül*” tagadta meg a hozzájárulást, etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarákhoz benyújtott fellebbezésnek van helye.

### **Eltérési nyilatkozatok**

A kivitelezési dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetői tevékenységet végez. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását.

Az [Épkiv](#) alapján kötelező lett kikérni az építész tervező a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát, - amelyet az az e-építési naplóban tesz meg, az alábbi épületek, épületrészek esetében:

- építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,
- közhasználatú, vagy
- az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött,
- és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

Látható, hogy ezen **Építésztervezői nyilatkozat** is elsősorban esztétikai szempontú, a külső megjelenést érintő és kizárólag ahhoz kapcsolódó paraméterek vizsgálata esetére van előírva.

Ugyanezen jogszabály azonban **a tervezői művezető** feladatává teszi, hogy:

- a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint
- b) **a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.**

Ezen jogszabályhelynél már nincsen korlátozás esztétikai szempontokra. Más szakmai szempontok, így az épület állékonyságát érintő tartószerkezeti eltérés, az alapozás, vagy az előírt rétegrendek változása is alapot adhat az építésztervezői előzetes nyilatkozat kiadására, amiért a mindenkor tervezői művezető felel.

**4.3.KÉRDÉS: Hogy történik a közreműködők bevonása történhet építetői és tervezői oldalon, ki felel a közreműködőért (alvállalkozóért) vagy bevonásának elmaradásáért? Ismertesse a tervező felelősségét generáltervezőként, illetve szaktervezőként!**

---

A tervezői felelősség mértéke szempontjából eltérő a generáltervező és a közreműködőként (korábban alvállalkozóként<sup>1</sup>) bevont, vagy az építető által közvetlenül szerződtetett építész, vagy más szakági, (szaktervező) felelőssége. Az építészeti-műszaki szakági tervező feladata az építmény, az építményhez kapcsolódó tájépítészeti alkotás tervezéséhez szükséges szakági terv elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján. Tevékenysége kiterjedhet az általános és a sajátos építmények tervezéséhez szükséges szakági tervi munkarészek teljes körű elkészítésére.

A szakági tervező az a közreműködő tervező, aki az általa végzett tervezői feladatnak megfelelő jogosultsággal (névjegyzékbe vétellel) és szakismerettel rendelkezik, vonatkoznak rá az általános tervezői felelősségi szabályok, illetve a szakági tervekre vonatkozó szakmai követelmények.

Generáltervezőnek azt a tervezőt tekintjük, aki a teljes – valamennyi, vagy a szakági tervek többségére is kiterjedő – kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére köt szerződést, és amelynek elvégzésére, a [Ptk](#) általános szabályai szerinti közreműködőket (korábban alvállalkozókat), vagyis megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezőket von be.

A [Ptk](#) alapelvein nyugvó szerződéses szabadság ugyanis nem zárja ki, hogy egyes szakágakra a megrendelő közvetlenül szerződjék. Ez esetben azonban csak szerződéses kikötés esetén kérheti számon a külső tervezőkkel (idegen szakággal) kapcsolatos generáltervezői többletfeladatellátást, például a tervek koordinációja tekintetében.

### **Közreműködő igénybevétele**

Az új [Ptk](#) szerint: közreműködő olyan személy (szervezet), akit az egyik szerződő fél vesz igénybe annak érdekében, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, esetleg jogát gyakorolja. Közreműködő lehet építetői oldalon egy általa preferált és meghatározó szakági tervező (Irányított szakág, vagy külső szakági tervező) projekt irányításáért felelős cég, vagy egy beruházásleboncoló, de jellemzőbb, hogy a vállalkozói (tervezői oldal) vesz igénybe altervezőt közreműködőként.

A közreműködő magatartásáért a közreműködőt igénybe vevő fél úgy felel, mintha saját maga járt volna el. Ez azt jelenti, hogy a megrendelővel, megbízóval szemben nem hivatkozhat arra, hogy a közreműködő nem teljesített megfelelően, nem háríthatja a felelősséget a közreműködőre, és saját maga nem mentesülhet a felelősség alól erre hivatkozva. Természetesen a közreműködőt igénybe vevő a saját kárát és egyéb igényeit már érvényesítheti a közreműködővel szemben.

**Nem minősül tervező szakági közreműködőjének, vagyis azon szakági tevékenységéért nem felel a generáltervező, akinek a tevékenysége valamilyen módon megjelenik ugyan a szolgáltatásban, de nincs szerződéses kapcsolatban a szolgáltatást vállaló szerződő féllel (esetünkben a generáltervezővel).** Ilyennek tekinthetők a megrendelővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló tervezők. Viszont az olyan személy, aki szerződéses láncolat útján kapcsolódik a szolgáltatást vállalóhoz - az alvállalkozó által igénybe vett másik alvállalkozó (szubalvállalkozó) - szintén közreműködőnek számít.

A közreműködőt általános esetben szabadon lehet igénybe venni a szerződések teljesítése, a szerződéses jogok gyakorlása során, azonban a felek szerződésükben megállapodhatnak, hogy közreműködőt tilos igénybe venni, illetve a közreműködő igénybevételét feltételekhez, vagy megrendelői jóváhagyáshoz köthetik.

Tervezési szerződésnél a Felek kötelezően kell, hogy rendelkezzenek szakági tervező igénybevételének fentiek alapján történő szabályozásáról, a tervező pedig köteles megrendelőt tájékoztatni a szükséges szakágak köréről. (Erről bővebben lásd a 6. fejezetet)

#### **A tervező (szaktervező) általánosságban felelős:**

- a tervezési (altervezési) szerződésben előírtak maradéktalan betartásáért,
- a megrendelője (építtető, vagy a generáltervező) által rendelkezésére bocsátott tervezési programban, vagy építész és más szakági tervben meghatározottak szerinti szakszerű teljesítésért,
- a rendelkezésére álló szakági tervekkel való összhang megvalósításáért,
- a jogszabályokban, szakmai előírásokban, szabványokban (különösen a megrendelőjével együtt közösen kiválasztott és elfogadott szabványokban) foglaltak betartásáért,
- az általa készített tervek:
  - szakszerűségért,
  - valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
  - szakmai minőségéért,
  - gazdaságos technikai és technológiai megoldásaiért, ideértve a megújuló energiaforrások minél szélesebb körű alkalmazását is, valamint
  - **a védett épített- és természeti értékek megóvásáért.**

#### **A generáltervező ezen túl még felelős:**

- a szakági tervezők kiválasztásáért,
- az általa közreműködőként bevont szakági tervezők
- közötti egyeztetések koordinálásáért, és
- a szakági tervek összehangolásáért is.

#### **A fentieket a [Méptv](#) így részletezi:**

##### **Tervező a feladatellátása során felelős:**

- a) az által készített építészeti-műszaki dokumentáció – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – jogszabályi előírásokkal való összhangjáért és műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért, az építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- b) az általa készített építészeti-műszaki dokumentációban – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – megjelölt és beépítésre tervezett építési termék jellemzőinek a tervezési programban meghatározott és a tervezett rendeltetéshez való megfeleléséért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész,

- valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező, közhasználatú tájépítészeti alkotás esetében az épület kialakítása vonatkozásában az építész tervező kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők, valamint a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,
  - e) felelősségbiztosításának meglétéért,
  - f) az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint
  - g) az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez való hozzájárulásának, valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.

#### **Tájékoztatási kötelezettség szakági feladatokról**

A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata ellenére az építtető nem veszi igénybe (vagy azt generáltervezőtől nem rendeli meg) úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.

A szerződő tervezőnek a közhasználatú építmény, építményrész esetén kötelező **„rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott”** címmel rendelkező szakmagyakorlót bevonnia a kivitelezési dokumentáció készítésénél.

#### **4.4.KÉRDÉS: Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága (Ptk szerint) és mi a jogszatosság? Mit értünk hibás tervszolgáltatás alatt, hogyan alakul a megrendelővel szembeni felelősség?**

---

Az általános szakmai, jogszabályi követelményeken és a szerződéses kötelezettségeken túl a **Ptk** is támaszt alkalmassági követelményeket a tervdokumentációval kapcsolatban. Ezek a következők:

- a tervdokumentáció műszakilag kivitelezhető legyen,
- gazdaságos és célszerű megoldásokat tartalmazzon, és
- alkalmas legyen a megrendelője felismerhető igényeinek kielégítésére.

*„Mindezekkel kapcsolatban értelemszerűen a megrendelőnek is van számonkérhető és fontos tájékoztatási kötelezettsége, elsősorban a tervezési program részletes-, és az igényeket egyértelműen megfogalmazó szolgáltatásával és folyamatos aktualizálásával. Ugyanakkor a tervező is meg kell, hogy fogalmazzon olyan kérdéseket, feltárjon olyan körülményeket, amelyek szakmai tapasztalata alapján megrendelő, mint laikus számra esetlegesen nem kerültek megfogalmazásra, tervezési szempontból mégis relevánsak (megrendelő felismerhető igényei)”<sup>2</sup>*

További **Ptk** előírás, hogy a tervező az általa készített tervvel kapcsolatban szavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználást akadályozza vagy korlátozza, azaz olyan tervet kell szolgáltatnia, amely annak a megrendelő általi felhasználását teljes mértékben lehetővé teszi (**jogszatosság**).

A tervek sajátos jellegéből és felhasználásának módjából adódik, hogy a terv hibája miatti szerződésszegésből fakadó jogok érvényesítésének határideje eltér az általános szabályoktól, továbbá a felelősségi kérdések is összetettebbek.

A terv hibája jellemzően csak akkor válik nyilvánvalóvá és felismerhetővé, amikor a terv alapján az adott létesítményt kivitelezik, illetve az elkészült és használatba vették. Ezen okból az új **Ptk** előírja, hogy a terv hibája miatt a tervezővel szemben mindaddig érvényesíthetők a szerződésszegésből eredő jogok, amíg a hibás terv alapján kivitelezett létesítménnyel kapcsolatban is érvényesíthetők a szavatossági vagy jótállási igények.

A felelősségi kérdések azért összetettebbek, mert egyrészt a kivitelezőt (felelős műszaki vezetőt) és az építési műszaki ellenőrt is terheli a felelősség mindazokért a tervhibákért, amelyeket egy elvárható gondosság és kellő ellenőrzés mellett kivitelezést megelőzően észre kellett volna vennie, másrészt a felmerült hiba a kivitelezés hibájából is eredhetett.

#### **A hibás tervszolgáltatással kapcsolatos általános felelősségi szabályok**

A tervező a tervezési hibáért a megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a megrendelő a terveket teljesítésként elfogadta, és kivitelezés céljából továbbadta, továbbá a **kivitelező is felelősséggel tartozik akkor, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette, illetve a munkát ennek ellenére elvégezte.** Az építőiparban nem ritka, hogy ezen előírás ellenére kivitelező pótmunkaigényt támaszt megrendelő felé a tervhianyból, hibából eredő többletköltségére, majd azt megrendelő tervező felé kárként kívánja érvényesíteni. Ilyen esetben a tervező és a kivitelező a hibás tervek alapján megvalósított, és ezért a megrendelőnél keletkezett károkért egyetemleges felelősséggel tartozik.

---

<sup>2</sup> részlet: Dr. Gáts Andrea - a tervezési szerződés, mint bizalmi megállapodás

Előfordul az is, hogy az ilyen pótmunkaigényt megrendelő műszaki ellenőre is (jogellenesen) jóváhagyja. **Mivel a tervek előzetes vizsgálata** az ő feladatát is képezi, továbbá a pótmunka szabályai tekintetében szakismerettel kell rendelkeznie – **az így bekövetkezett megrendelői károkért műszaki ellenőr egyetemleges felelősége is fennáll.**

## 5. FEJEZET TERVEZŐ SZEREPE A HATÓSÁGI ELJÁRÁSBAN

### 5.1.KÉRDÉS: Hogyan zajlik az ügyintézés az ÉTDR-ben, ismertesse a hatósági eljárás iránti kérelem formai és általános tartalmi követelményeit!

---

#### Ügyintézés az ÉTDR-ben

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

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. Az elektronikus mappa az ÉTDR által generált **eljárás-azonosítót** kap.

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.

Az építésügyi hatóság és az eljárásában közreműködő hatóság, valamint az egyéb véleményező szerv az **ÉTDR felületén tartja a kapcsolatot**.

#### A hatósági eljárás iránti kérelem tartalmi és formai követelményei

A kérelem tartalmazza az ügyfél és képviselője azonosításához szükséges adatokat és elérhetőségét, továbbá 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:
  - 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) a kérelmező által választott kapcsolattartási módot és
- i) személyes benyújtás esetén az építtető aláírását.

A dokumentáció **tervlapjai kizárólag CAD programmal készülhetnek**, melyeket vektorgrafikus PDF/A formátumban kell benyújtani. Törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat külön fájlkként kell benyújtani. Amennyiben képek is szerepelnek a dokumentációban, felbontásuk 300 DPI legyen.



A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az **aláírólap**al hitelesíti. **Egyenként minden tervező önálló aláíró lapot készít**, az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

## **5.2.KÉRDÉS: Milyen formai követelményei vannak a benyújtandó építészeti műszaki dokumentációnak, mi az aláírólap és a meghatalmazás alapvető formai előírása?**

Az [Eljárási Kódex](#) határozza meg az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához szükséges az elektronikus formában előállított **építészeti-műszaki dokumentáció összetételét és műszaki tartalmát**. A konkrét tartalmi és formai követelményeket a **Magyar Mérnöki Kamara irányadó szabályzata**, valamint a Magyar Építész Kamara kiviteli tervek tartalmi és formai követelményeit tartalmazó szabályzata tartalmazza. A dokumentáció a kérelem mellékletét képezi.

Az építészeti-műszaki dokumentációt a tervezett építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajtának, valamint **az építésügyi hatósági eljárás jellegének megfelelő tartalmú és részletezettségű dokumentumokból, magyar nyelven kell összeállítani**. Hatályos szabvány hiányában a tervlapokon egyedileg meghatározott, **egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni**.

A dokumentációban az [OTÉK \(2025. július 1. napjától TÉKA\)](#) általános létesítési követelményeinek való megfelelést a vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más, ezzel egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával **igazolni szükséges**.

A kérelemhez **adathordozón** vagy az **ÉTDR-be** történő feltöltéssel **mellékelni kell a tervezés tárgyától függő** (új építés, bővítés) rendeletben meghatározott **építészeti-műszaki dokumentációt**.

### **1. Aláírólap**

A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt aláírólappal hitelesíti.

Az **aláírólapot tervezőnként** kell elkészíteni!

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

Az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

### **2. Tervezési program**

A Tervezési programot a [Szakgyr](#) 16.§-ában meghatározott tartalommal kell elkészíteni.

### **3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum**

Az egyes különálló tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a tervezés időpontját.

A rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére vonatkozóan a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai követelményeket megállapító szabályzatait is figyelembe kell venni. *(A megváltozott jogszabályok alapján készített szabályzat a kamara honlapján a jegyzet készítésekor még nem elérhető.)*

**A dokumentációhoz csatolni kell továbbá:**

- meghatározott esetekben a **települési önkormányzat településképi véleményét vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt**, vagy
- a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben **építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott**,

- **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 határozatát.**

## Az építészeti-műszaki dokumentáció formai követelményei

### 1. Műszaki leírások

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

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkölcsöt** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók. Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.**

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telkek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

### 2. Tervlapok

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 fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontásának 300 DPI-nek kell lennie.

Csatolni kell az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített **helyszínrajzot, az eltérő szintek alaprajzait**, ábrázolva és méretekkel ellátva többek között az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket, a beépített berendezési tárgyakat, a nyílásokat stb.

Csatolni kell az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített **helyszínrajzot, az eltérő szintek alaprajzait**, ábrázolva és méretekkel ellátva többek között az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket, a beépített berendezési tárgyakat, a nyílásokat stb. Továbbá csatolni kell **Metszetek** a megértéshez szükséges számban

Továbbá csatolni kell **metszeteket** a megértéshez szükséges számban, valamint a **homlokzati terveket** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről.

### 3. Szakági dokumentációk

**Geodéziai felmérés**, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártan 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:
- az alapozás, zártorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
  - a teherhordó falakat és pilléreket,
  - a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
  - a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

#### 4. Szakértői vélemények

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.

Zártorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

#### 5. Igazolások

Az igazolásokat olyan formában kell benyújtani, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, vagy olyan elektronikus igazolásként, melynél a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

### A meghatalmazás formai követelményei

Kérelemre induló eljárás esetén a kérelem és mellékletei az ÉTDR-ben vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthetők elő. **Elektronikus azonosítással nem rendelkező építtető** esetén a **meghatalmazás papír alapon** is benyújtható. Több kérelmező esetén a kérelmet egy személy meghatalmazása útján lehet benyújtani.

A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

Ha a kérelmet a meghatalmazott az **ÉTDR felületén nyújtja be**, az építtetőnek lehetősége van, hogy az elektronikus ügyintézési rendelkezésében a kérelemmel érintett ügyben meghatalmazást adjon. A Dáptv. szerinti rendelkezési nyilvántartásban a meghatalmazásra vonatkozó jognyilatkozat csak a meghatalmazás elfogadásával és az elfogadó nyilatkozat rendelkezési nyilvántartásban történő rögzítésével érvényes.

Ennek hiányában **csatolni kell a meghatalmazás építtető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített másolatát, több építtető esetén személyenként külön-külön hitelesítve.**

**5.3.KÉRDÉS: Mi történik az eljárás megindulását követően, mely esetben mekkora az ügyintézési határidő, mikor nincs helye hiánypótlás kibocsátásnak?**

---

Főszabály, hogy az építésügyi hatóság az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított **öt napon belül értesíti az építetőt és a már ismert ügyfelet az eljárás megindulásáról.** Ennek formája értesítés, azonban, ha helyszíni szemlére is sor kerül akkor végzés.

**Az Eljárási Kódex alapján az építésügyi hatósági eljárás ügyintézési határideje 25 nap.**

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

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.

**Ha a kérelem hiányos,** az építésügyi hatóság az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított **öt napon belül hiánypótlási felhívást bocsát ki.**

Az **egyszerű bejelentési eljárás,** a **jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása** és ha a **használatbavételi eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata nem szükséges** hiánypótlásra nem kerülhet sor.

#### **5.4.KÉRDÉS: Mely esetben kötelező figyelembe venni az építészeti tervtanács véleményét, mikor szükséges főépítési konzultáció vagy településképi vélemény csatolása?**

Az [Eljárási Kódex](#) rendelkezése alapján, ha törvény vagy kormányrendelet a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjához meghatározott építészeti tervtanács véleményezését írja elő, **a tervtanácsai véleményt az építésügyi hatóság az építési engedélyezési, az összevont telepítési és a fennmaradási engedélyezési eljárása során bizonyítékként értékeli.**

Az alábbi esetekben a tervtanácsai vélemény köti az építésügyi hatóságot:

Az **Országos Építészeti Tervtanács** által a [Méptv](#) 61. § (2) bekezdése alapján **kiadott vélemény** köti az építésügyi hatóságot.

A **tervtanácsai vélemény köti** az építésügyi hatóságot, **olyan épület esetében**, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja a 65 métert meghaladja, az építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsai véleményezés előzi meg.

Ha az építési tevékenység végzése hatósági engedélyhez kötött és a Méptv tervtanácsai vélemény beszerzését írja elő, az engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a tervtanács támogató véleményét. Ha az eljáró építészeti tervtanács véleményével szemben kifogással éltek, a kifogást elbíráló építészeti tervtanács véleményét kell az engedély iránti kérelemhez mellékelni. **A kifogást elbíráló építészeti tervtanácsnak a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.**

**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.

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.**

#### **Településkép-érvényesítési eszközök**

A településkép védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájépítészeti arculatának és szerkezetének megőrzését vagy kialakítását jelenti. A települési önkormányzat a településkép védelmét **a helyi építési szabályzatban településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával** biztosítja.

A településkép védelme érdekében az önkormányzat:

- a) **tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít** a településképi követelményekről,

**A szakmai konzultációt a települési önkormányzat a helyi építési szabályzatában kötelezővé teheti** azzal, hogy annak helye van az épületek egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt is, és ebben az esetben a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

A településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, **részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.**

- b) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően **településképi véleményt adhat** az építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

Az önkormányzat **épitmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásához, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához**, valamint az **összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához** adhat településképi véleményt.

A fővárosi önkormányzat fővárosi helyi emlékek minősülő építmények esetében adhat az építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásához, bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához településképi véleményt.

Az önkormányzat településképi véleményezési eljárást folytathat le ezen engedélyezési eljárásokat megelőzően, ha

- a) a véleményezési eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletben rendelkezett, amelyben meghatározta a véleményezés részletes szempontjait is, és
- b) a területi építészeti tervtanácsnak vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre.

## 6. FEJEZET

### A TERVEZÉSI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS TÍPUSA, TARTALMA, A SZERZŐDÉSBŐL FAKADÓ JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

**6.1. KÉRDÉS:** Ismertesse a tervezési szerződés fogalmát, típusait! Mi a különbség a vállalkozói és a megbízási szerződéses elemek teljesítése vonatkozásban? Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága a Ptk. szerint?

---

A **tervezési szerződés** a vállalkozási szerződés egyik **Ptk** által nevesített fajtája. Ahogy a vállalkozási szerződés, úgy a tervezési szerződés is **eredménykötelem**. Ez azt jelenti, a vállalkozó magára vállalja az eredményes teljesítés kockázatát. Vagyis, a szerződés akkor teljesül, ha a vállalt eredmény létrejön, a megrendelő azt átvette (megfelelt az elvárásainak), és a díjat megfizette.

A **Ptk** az alábbiak szerint határozza meg a **tervezési szerződés fogalmát**: „A **tervezési szerződés** alapján a vállalkozó **tervezőmunka** elvégzésére és a **tervdokumentáció** átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.” Az építészeti-műszaki tervező feladata egyébként a **Méptv**-ben foglaltak, az építetű igényei, megbízása, a tervezési program és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.

Építészeti-műszaki **tervezési tevékenységnek** minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció **elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetési tevékenység**.

2024. október 1. napja után megkötött szerződéseknél a **Méptv** előírja a **kötelező tervezői művezetést** is, így ezen tevékenységet is tartalmazó szerződések már megbízási elemekkel vegyes, ún. „**vegyes szerződések**” lesznek. Ez azt jelenti, hogy fennáll a tervdokumentáció megvalósíthatóságához kötött eredményfelelősség, de a tervezői művezetési megbízás már „**gondossági**” kötelem. **Ez utóbbi akkor teljesül, ha a művezető kellő gondossággal járt el**, vagyis mindent megtett, ami az adott helyzetben megfelelő szakmai gondosság mellett elvárható. Ebbe beletartozik a megbízó kellő tájékoztatása és az utasítás szerinti eljárás is.

A **tervdokumentáció alkalmasságával kapcsolatban a Ptk** általános törvényi követelményeket is támaszt. Ezek a következők:

- a tervdokumentáció **műszakilag kivitelezhető legyen,**
- **gazdaságos és célszerű megoldásokat** tartalmazzon, és
- **alkalmas legyen a megrendelője felismerhető, a megrendelés céljának megfelelő igényeinek kielégítésére (amennyiben az pl. engedélyezés, arra, ha már kivitelezés, arra)**

A **Méptv** mint alaptörvény további követelményeket is megállapít a **Ptk**-ban meghatározott előírásokon túl. Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a Ptk-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az **Méptv**-ben meghatározott eltéréssel, hogy:

- a szerződést **írásban kell megkötni** (2009. szeptember 1-től érvényes előírás)
- a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon **vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és**



- az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező a szerződésben kötelezően vállalja az építési beruházás tervezői művezetési tevékenységének ellátását, valamint
- **a tervező díja** - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - **a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.**

---

**6.2. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezési szerződés tartalmának részletes szabályait, sorolja fel, mit kell tartalmaznia egy tartalmilag teljes szerződésnek a Méptv és a rendeletek szerint! Mit kell tartalmaznia a tervezési díjnak?**

---

**Tervezői szerződések részletes szabályai**

A [Ptk](#) és a [Méptv](#) általános követelményein túlmenően további részletes követelményeket ír elő az építésügyi szakmagyakorlásokra vonatkozó kormányrendelet ([Szakgyr](#)), amely 2024. október 01-ét követően a kivitelezési kódexből is átemelt szabályokat egységesen tartalmazza. Eszerint **a tervezési szerződésnek tartalmaznia kell:**

- a **teljesítési határidőket**, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- vállalt tervezési tevékenység pontos megnevezését,
- a tervezési díj összege mellett **az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját és módját, a fizetés módját és határidejét**,
- az esetleges szakmai biztosítékokat, valamint
- **kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmények** (mennyiségi és a teljesítésigazolás formáját, módját, minőségi mutatók) **meghatározását, a fizetés módját és határidejét, kidolgozás részletezettségét** (részletrajzok, konszignációk, költségvetési kiírás szükséges körét),
- a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét,
- a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagyoni jogokkal kapcsolatos rendelkezést
- a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kötelező tervezői felelősségbiztosítással rendelkezik,
- a kötelező tervezői felelősségbiztosítás kötvényszámát,
- a biztosító nevét és a tervezési szerződés mellékleteként a fedezetet igazoló dokumentumot (biztosítási kötvény),
- a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,
- a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását,
- a tervezői művezetési feladatellátás részletes feltételeit, valamint
- az e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetén a tervező és a tervezői művezető naplóügyl-jelét.

**A tervező akkor teljesíti eredményesen a szerződésében foglaltakat, ha az általa szolgáltatott terv megfelel annak a megrendelői célnak és igénynek, amelyre megrendelték, összhangban van az tervezési programmal, valamint maradéktalanul betartja a tervezésre vonatkozó jogszabályi előírásokat, szakmai szabályokat, az országos és helyi követelményeket.**

**A tervezési díj**

A tervezési díj a szerződés alapvető kötelező eleme, a tervezői szolgáltatás ellenértéke.

Magában foglalja:

- a közvetlen költségeket ennek keretében:
  - a számított munkadíjat,
  - a terv tervezési szerződés szerint rögzített felhasználásának szerzői felhasználási díját,
- a közvetett költségek, ennek keretében a működési költség, anyagi jellegű ráfordítás
- értékcsökkenési leírás
- egyéb ráfordítások összegét és
- a tervezett nyereséget.

A generál tervező díja az általa közreműködőként bevont altervezők (szaktervezők) díját is tartalmazza.

A tervezési díj összege megállapodás kérdése, amelyhez támpontot nyújt a Magyar Építész Kamara ajánlott díjszabása és az Óradíjas szolgáltatások táblázata ([MÉK óradíjas táblázat](#)).

---

### **6.3. KÉRDÉS: Melyek a tervezési szerződéshez előírt formai követelmények magánszemély és jogi személy megrendelő esetén? Miért fontos a betartásuk? Hogyan kell rendelkezni a szerződésben a szakági tervezők igénybevételéről?**

---

#### **A szerződés, mint teljes bizonyító erejű magánokirat**

Ahol jogszabály kötelező írásbeliséget rendel el, ott az kizárólag a **teljes bizonyító erejű magánokirati forma** fogadható el, amelyet a mindenkori **Polgári perrendtartás** szabályoz. Ugyanezen forma irányadó a szerződés mellékleteire, valamint a szerződés módosításaira is.

2025. január 1. után ennek esetei közül kikerült az AVDH útján történő aláírás, így azt az elektronikus hatósági rendszerekben, pl. az ÉTDR-ben sem lehet elfogadni. Jelenleg az alábbi esetek megfelelőek a szerződés érvényességéhez:

#### **Magánszemély megrendelő esetén:**

- két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és – ha törvény eltérően nem rendelkezik – lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni,
- az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által készített szerződés szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,

**Jogi személyeknél** a fentiek helyett elegendő, ha az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja.

#### **Bármely szerződő fél:**

- **aláíróként** az elektronikus okiraton a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, (mivel jogszabály egyelőre itt nem írja elő, azon időbélyegző elhelyezése nem szükséges)
- a dokumentumot **Dáptv** szerinti digitális szolgáltatás nyújtása során a digitális állampolgárság szolgáltató hitelesítette,
- a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- **az okirat** olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás, vagy **zárt rendszerben alkalmazott, tanúsított bizalmi szolgáltatás keretében jött létre, (pl. E-szignó, netlock)** ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsol, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és minősített időbélyegzővel látja el.

**Ha az okirat aláírója nem tud olvasni,** illetve nem érti azt a nyelvet, amelyen az okirat készült, csak akkor jön létre teljes bizonyító erejű magánokirat, ha magából az okirattól kitűnik, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy az okirat aláírójának megmagyarázta, vagy az kétnyelvű.

#### **Aláírás körülményei**

Az építőiparban is egyre ritkább, hogy a Felek mindegyikének aláírásra jogosult képviselője egymás jelenlétében, személyesen írják alá az okiratot. Ezért fontos az aláírás menetének és módjának szabályozása, (és ezáltal a szerződés létrejöttének, a határidők kezdetének a szabályozása), annak a szerződés szövegéből ki kell tűnnie.

### **Miért fontos a fenti formai szabályok betartása?**

Nem ritka, hogy tervezési szerződésekből eredő elszámolási vitákban a tervező ügyvédhez, vagy bírósághoz fordulás során szembesül azzal, hogy nincs aláírt szerződése, vagy olyan szerződés alapján teljesített, amelynek - vagy amely mellékletének - a hitelességét a Megrendelő utóbb kétségbe vonta.

A teljes bizonyító erejű magánokirat az ellenkező bizonyításáig azt tanúsítja, hogy az okirat aláírója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetve elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el. Az ilyen okirat valódiságát csak akkor kell bizonyítani, ha azt az ellenfél kétségbe vonja, vagy a valódiság bizonyítását a bíróság szükségesnek találja.

Ha a teljes bizonyító erejű magánokiraton szereplő aláírás valódisága nem vitás vagy bizonyított, illetve a legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírás vagy bélyegző vagy zárt rendszerben alkalmazott bizalmi szolgáltatás keretében a kiállító saját kezű aláírására **egyértelműen visszavezethető adatok ellenőrzésének eredményéből más nem következik, az** aláírást vagy a bélyegzőt megelőző szöveget – elektronikus okirat esetén az aláírt vagy bélyegzővel ellátott adatokat – az ellenkező bizonyításáig meg nem hamisítottak kell tekinteni, kivéve, ha az okiratnak olyan rendellenességei vagy hiányai vannak, amelyek e vélelmet megdöntik.

### **Szakági tervezők kérdése a szerződésben**

*2016. június 14-től érvényes* előírás szerint **a szerződő tervező (generáltervező) köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról.** Amennyiben szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata ellenére az építtető nem veszi igénybe, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség. Ezen jogszabályi előírás teljesülését, azonban igazolni kell, vagyis ezen felelősségkizárást vagy a tájékoztatást a felek szerződésének tartalmaznia kell.

**Fontos, hogy mindig a szerződéses rendelkezés az irányadó,** ezért, ha a megrendelő ragaszkodik ahhoz, hogy kizárólagos jóváhagyásával vonhatók be az egyes szakági tervezők az egy olyan jelentős kööttséggel járó vállalás, ami generáltervező számára megnehezíti a szerződés megfelelő minőségben és határidőben történő teljesítését. Amennyiben ugyanis a szakági tervező közreműködőként (alvállalkozóként) történő bevonásához (vagy a bevont szakág lecseréléséhez) a tervező javaslata ellenére az építtető nem járul hozzá, úgy az a szerződés megghiúsulásához is vezethet. **A tervező számára tehát sokkal előnyösebb, ha a tervezésben kiköti, hogy ezen kérdésekben önállóan dönthet, esetleg erről a megrendelőt utólagosan tájékoztatja, ha az igényt tart rá.** Természetesen ez „irányított alvállalkozó” esetében nem működik. Ezeket ugyanis a megrendelő kifejezett kérése miatt vállalja a generáltervező alvállalkozó tervezőként bevonni, amely külföldi beruházóknál igen gyakori igény.

**6.4. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezési program formai és részletes tartalmi követelményeit! Dolgozzon ki egy konkrét tervezési programot egy 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű új lakóépületre!**

---

A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben támasztott alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését.

A tervezési program a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi, részletezettsége és szakmai tartalma függ a tervezendő építmény jellegétől, nagyságrendjétől, igény szintjétől. Miután ez a tervezési szerződésnek is része, a tervezési programot az építetőnek és a tervezőnek közösen kell előkészítenie és teljes bizonyító erejű magánokirati formában - a szerződés mellékleteként aláírva csatolni.

A tervezési programban minden olyan fontos tény, adatot, követelményt rögzíteni kell, amelyet a készíteni vállalt tervtípus (engedélyezési, kivitelezési stb.) esetében a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezés tárgyától és nagyságától függően a tervezési programban az alábbiakat kell ismertetni:

- tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,
- a tervezés előzményeit - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- az elvárt - az általános településrendezési és építési követelményeknek megfelelő vagy attól szigorúbb - követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,
- az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,
- a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- a helyszín bemutatását,
- a helyiségi igényeket és funkcionális kapcsolatokat,
- az építményben üzemelendő technológiákat,
- a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
- a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
- az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,
- műemlék esetén az értékléltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- a szükséges szakági tervezők, szakértők tervezői és szakértői feladatok körét,
- az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit, a helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján.

Viszonylag újabb előírás, hogy a tervezési programban vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, továbbá igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét is.

**6.5. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezői művezetés célját kötelező eseteit, a tervezői művezető feladatait, készítsen ajánlatot a megrendelő számára egy jövőben megkezdett több évig tartó kivitelezés (minden szakágra kiterjedő) komplex tervezői művezetésére, árindexálással!**

---

### **Tervezői művezetés**

A tervezői művezető feladata, hogy

- a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint
- b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.

A tervező művezetők általános szabályait, valamint külön az építész, a műemléki, a belsőépítész, a tájépítész, valamint a tűzvédelmi tervező művezetői feladatait a Magyar Építész Kamara szabályzatában részletezi. (További szakági tervezők tervezési művezetési feladatait az MMK vonatkozó szabályzata tartalmazza.)

**2024. október 1. napját követően megkötött tervezési szerződéssel** érintett építőipari kivitelezési tevékenység vonatkozásában kötelezővé vált a tervezői művezetés. Ennek megrendelése történhet a tervezési szolgáltatás megrendelésével együtt, de történhet külön szerződésben is. az előbbi esetben vegyes szerződés jön létre, míg az utóbbi esetben a tervezési szerződésnek kell arról rendelkeznie, hogy a felek tudomással bírnak a kötelező tervezői művezetés tényéről és arról hol és milyen körülmények között fognak később megállapodni. E tekintetben sajátos előszerződés szerű megállapodásnak is tekinthetjük ezeket a rendelkezéseket.

**2024. október 1. napjáig megkötött** tervezési szerződések esetében a korábbi szabályozással összhangban az alábbi esetekben van továbbra is szükség tervezői művezetői szerződések kötelező megkötésére.

- Kötelező tervezői művezetést igénybe venni azoknál a csak kivitelezésre irányuló közbeszerzési építési beruházásoknál, amelyeknek az értéke meghaladja az uniós közbeszerzési értékhatárt [Kbt beruházási rendelet](#)
- Az építető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni az egyszerű bejelentés alapján folytatott kivitelezési tevékenység esetében, amennyiben annak feltöltésére 2019. október 24. napját megelőzően került sor.
- Az építető köteles továbbá építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni, ha 2019. október 24. napját követően feltöltött egyszerű bejelentés alapján a megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy, vagy természetes személy nem saját lakhatás céljából végzi.

### **A tervezői művezetői szerződés megbízási szerződés**

A törvényi meghatározás szerint az építető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges tervezői művezetés biztosítása. **A kivitelezési dokumentációt készítő tervező** pedig köteles a tervezői művezetésre az általa tervezett építmény kivitelezése során. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását. Tervezői művezetés ellátására az Építetőnek a Tervezővel szerződést kell kötnie.

A tervezői művezetés ellátására általában **Építető ad megbízást Tervezőnek**, és ennek hiánya esetében őt kell építési bírsággal súlytani. Állami beruházások esetében azonban

lehetőség van ezt a tervezői szolgáltatást, mint tervezői különszolgáltatást a kivitelezővel megrendeltetni építtetőnek. (Megjegyezzük, a Magyar Építész Kamara a kamarai tag közreműködése a beruházási folyamatában c. szabályzatában ([MÉK kamarai tag közreműködése](#)) szerint Tervező Lebonyolítóval, Kivitelezővel nem szerződhet a kamara álláspontja szerint. Ezt az elvet azonban a hivatkozott jogszabály áttöri.

**A tervezői művezető megbízásának minimális tartama:** legalább a kivitelezés megkezdésétől a használatbavételi engedélyezési eljárásig, állami beruházásnál teljes beruházási folyamatra és a jótállási időszakra is kiterjedő, beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervezői szolgáltatásra kell megbízni. A jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, hogy magánberuházó is tovább foglalkoztassa a művezetőt az építmény használatbavételét követően. Különös tekintettel arra is, hogy az [Épkiv](#) lehetővé teszi, hogy a tervező a tervezői művezetői feladatokat az építési műszaki ellenőri feladatokkal együtt is elláthatja, ha arra jogosultsága, vagy építtetőtől kapott megbízatása van.

A szerződésben a tervezői művezető **azt vállalja, hogy a tőle elvárható gondossággal ellenőrzi és elősegíti a tervdokumentáció pontos alkalmazását, szükség esetén a tervmegoldások értelmezését, a felmerült problémák helyszíni tisztázását segíti.** Megállapításait az e-építési naplóban is rögzíti.

A szerződésben **rögzíteni kell a tervezői művezetés gyakoriságát, továbbá igény esetén a tervezői művezetés körében készített rajzi vagy írásos munkarészek díjazására, költségek megelőlegezésére és viselésére vonatkozó feltételeket is.** Ha a tervezést és a tervezői művezetés egyetlen szerződésben rögzítik, **vegyes szerződésről beszélünk.**

A jogszabály szerint, ha a felek eltérően nem rendelkeznek, **a tervezői művezetési tevékenység díja** az építmény, tájépítészeti alkotás megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.



**7. FEJEZET**  
**A TERVEZÉSI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ÉS TELEPÜLÉSKÉPI**  
**KÖVETELMÉNYEK**

**7.1. KÉRDÉS: Ismertesse a tervezésre vonatkozó Méptv által előírt általános (elhelyezési, létesítési, egyéb), valamint a TÉKA által előírt általános követelményeket!**

---

**Méptv 181 §.**

- 1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:
  - az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
  - az építmény közszolgálat ellátását szolgáló járművel, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,
  - a vízgazdálkodás, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
  - a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
  - a rendeltetésszerű telekhasználatot.
  
- 2) Az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelményeket annak építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során – az 1) pontban foglaltak figyelembevételével – érvényre kell juttatni, amelynek részletszabályait a **TÉKA** szabályozza.
  
- 3) Az általános építési követelményektől eltérni csak az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon lehet.
  
- 4) Az építménynek és részeinek, önálló rendeltetési egységeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell
  - a rendszeres karbantartás lehetőségét,
  - azt, hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl,
  - a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést,
  - a terület geológiai, hidrogeológiai, vízjárási és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.
  
- 5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképi, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.

**TÉKA 40. §.**

- 1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, létesíteni, hogy azok együttesen is megfeleljenek a területrendezési, a településrendezési, a településképi, a környezet-, a táj- és természet- és az örökségvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az energetikai és az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai és éghajlati adottságoknak, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, valamint azokat ne befolyásolják károsan.

- 2) Meglévő építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén a *a területek, építmények használata, rendeltetése* fejezetben foglaltakat kell alkalmazni.
- 3) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:
  - a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - a köztárgyak,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
  - a nyilvános illemhelyek,
  - hulladék gyűjtőedények,
  - a szélerőmű, szélerőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.
- 4) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető – a rendelet járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak egyidejű alkalmazásával – a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően a gépjárműtároló, ide nem értve a parkolóházat.
- 5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben
  - jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat, és
  - erőművi és hálózati végleges engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya elhelyezhető.
- 6) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára, a telek zöldfelületének legkisebb mértékére és a szintterületi mutatóra a rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.
- 7) E fejezet alkalmazásában – ha a rendelet másként nem rendelkezik – telek alatt az építési telket is érteni kell.

---

**7.2. KÉRDÉS: Mi a HÉSZ? Milyen előírásokat kell feltétlenül tartalmazzon? Milyen esetekben állapíthat meg a HÉSZ a TÉKA előírásaitól eltérő szabályokat, és melyek a kizárt esetek?**

---

Méptv 81 § (1), (5).

Eljárási rendelet 4. számú melléklete.

TÉKA 3 §.

**Helyi építési szabályzat, azaz településrendezési terv**

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.

**Helyi építési szabályzat legfontosabb előírásai**

Az utolsó helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választása szerinti év első napján 5000 főt meg nem haladó népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek, a járásszékhely városok, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén fekvő települések, valamint a világörökségi területen lévő települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább:

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,
- d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,
- e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,
- f) az a)–e) pontban nem szereplő előírások tekintetében a településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben:

- a szabályozási terv,
- az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei,
- az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
- az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

**A TÉKA-ban foglaltaktól való eltérésre** a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

- általános eltérés, vagy
- állami főépítési eltérés (az eltéréshez az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki) esetén.

Általános eltérésnek minősül, ha a rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá, ha elsődlegesen nem a rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.

A rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre a rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

Az állami főépítész a záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

- a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- a rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- a rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek az alábbiak:  
az egyes építési övezetekben
  - a rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeletet helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeletét nem korlátozza, a többletrendelet mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,
  - a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – a rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és
  - a települési önkormányzat a rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.

### **7.3. KÉRDÉS: Ismertesse a településképi rendelet tartalmára vonatkozó előírásokat, ismertesse, hogy milyen településképi követelményeket állapíthat meg?**

---

A településképi rendelet tartalmára vonatkozó szabályokat, a településképi követelményeket [Eljárási rendelet](#) 27. §, 28.§, 29 §.-ai tartalmazzák.

A helyi építési szabályzat településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket tartalmazó része, valamint a településképi rendelet hatálya – a fővárosra vonatkozó kivételekkel – a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A **településképi rendelet állapítja meg** a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban együtt: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését, a településszerkezet, településkarakter, tájkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket és a településképi követelményeket.

A településképi követelmény lehet **egyedi** építészeti követelmény, **területi** építészeti követelmény, a cégekre, cég- és üzletjelzésekre, a háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések (a továbbiakban együtt: Berendezések) épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó követelmény.

A **helyi építészeti örökség területi védelme** esetén és a településképi szempontból meghatározó területeknél bármilyen, a rendelet szerinti településképi követelmény megállapítható.

A **helyi egyedi védelem** esetén területi építészeti követelmény nem állapítható meg, egyéb településképi követelmény megállapítható.

A helyi védelem alatt nem álló és településképi szempontból meghatározó területtel sem érintett ingatlanok esetén az építmény és a településképi rendeletben meghatározott építményegyüttes anyaghasználatára állapítható meg csak egyedi építészeti követelmény, a fás szárú növényfaj vagy növényfajok vonatkozásában csak a telepíthetőségére vonatkozóan állapítható meg településképi követelmény, területi építészeti követelmény nem állapítható meg, és a cégekre, cég- és üzletjelzésekre, a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmény meghatározható.

Honvédelmi és katonai rendeltetésű területet érintően, az érintett államigazgatási szerv egyetértésével, kizárólag a közterületi telekkel azonos telekhatáron álló vagy azzal érintkező épületre határozható meg egyedi építészeti követelmény.

A településképi követelmény a világörökségi területre, világörökségi várományos területre, a műemlékre és telkére, a műemléki környezetre és műemléki területre, a tájképvédelmi területre, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területre a vonatkozó területrendezési jogszabályban vagy hatósági döntésben foglalnál szigorúbb helyi követelményt is előírhat, de azokkal nem lehet ellentétes.

A településképi rendelet a rendezési tervben meghatározható követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.

#### ***A településképi rendeletek a fővárosban***

A fővárosi településképi rendeletekre az alábbiakban foglalt eltérésekkel a fenti meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni.

A fővárosban a településképi rendelet a kerületi önkormányzat részéről a kerület teljes közigazgatási területére készül, a főváros önkormányzat részéről a főváros teljes közigazgatási területére készül. A fővárosi önkormányzat településképi rendeletében azon területre, amelyre helyi építési szabályzatot készít, településképi követelményeket, önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket, valamint önkormányzati településképi támogató és ösztönző rendszert, ezen kívül meghatározott területen kívüli területekre helyi egyedi védelmet és védelmi előírásokat az alábbiak szerint, valamint a településképi szempontból meghatározó területre területi építészeti követelményt állapíthat meg.

A főváros esetében a fővárosi önkormányzat rendeletben állapítja meg a [Méptv](#) szerinti helyi építészeti örökség egyedi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket. A fővárosi önkormányzat emellett a helyi védelemre megállapítja a településképi-érvényesítési eszközöket, továbbá az egyéb kapcsolódó követelményeket.

A kerületi önkormányzat településképi rendeletében állapítja meg a helyi egyedi vagy területi védelmet, a településképi szempontból meghatározó területeket és a településképi követelményeket azzal, hogy

- a kerületi önkormányzat egyedi védelmet a főváros által megállapított helyi egyedi védelemmel érintett elemre nem,
- a fővárosi egyedi védelemmel érintett helyi építészeti örökségre a kerületi önkormányzat helyi területi védelmet és településképi szempontból meghatározó területet állapíthat meg.

A kerületi településképi rendeletben a területre és építményre megállapított településképi követelmény lehet szigorúbb, de nem lehet ellentétes a főváros rendeletében megállapított településképi követelményekkel.

Azon területre, amelyre helyi építési szabályzatot készít, településképi követelményeket, önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket, valamint önkormányzati településképi támogató és ösztönző rendszert állapít meg erre való tekintettel, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat területi hatálya alá tartozó területre a kerületi önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket nem állapíthat meg, a korábban megállapított ilyen szabályokat nem kell alkalmazni. A főváros által megállapítható településképi követelményekre és alkalmazható önkormányzati településképi-érvényesítési eszközökre az általános előírások irányadóak.

**7.4. KÉRDÉS: Ismertesse a településtervek típusait, azok tartalmára és felülvizsgálatára vonatkozó követelményeket, az elfogadásukra vonatkozó eljárástípusokat!**

---

A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.

A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot fogad el.

A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet. A településrendezési terv módosításával egyidejűleg a képviselő-testület, illetve közgyűlés dönt, hogy a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal fenntartja, vagy a településrendezési tervre tekintettel módosítja.

A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül.

A fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül

- a Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat, valamint
- az a) pont szerinti szabályzat által szabályozott terület kivételével a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat.

A településtervek típusaira vonatkozó szabályokat a [Méptv](#) 79. §, 80. §; 81 §., az [Eljárási rendelet](#) 3. §, 4. §, 5 §, 10. § (1) bekezdése tartalmazzák.

Településterv a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes meghatározása.

**Településfejlesztési terv** a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében:

- meghatározza a település jövőképét,
- meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
- meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és

- a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

**Településrendezési terv** a helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.

#### **Településtervek felülvizsgálatára vonatkozó követelmények**

A fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Ha a fentiek szerinti területrendezési tervek, területfejlesztési koncepciók és programok módosulnak, a településtervet, a kézikönyvet és a településképi rendeletet is felül kell vizsgálni, és szükség esetén 9 hónapon belül módosítani kell.

A településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre, valamint a korábbi településtervre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

A fejlesztési terv és a rendezési terv, valamint ezek módosítása együtt készül, kivéve, ha az önkormányzat

- a rendezési terv módosítása előtt áttekinti a fejlesztési tervet, és dönt arról, hogy a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza,
- a fejlesztési terv módosítása előtt áttekinti a rendezési tervet, és dönt arról, hogy:
  - a rendezési tervet változatlan tartalommal alkalmazza, vagy
  - a fejlesztési tervben foglalt időtáv figyelembevételével a rendezési tervet egy későbbi időpontban módosítja,
  - törvény alapján több helyi (kerületi) építési szabályzatot készíthet.

A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a rendeletben foglalt követelmények alapján és a településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok alkalmazásával készül.

A településtervezési szabályzatot a miniszter által vezetett minisztérium honlapján a kötelező alkalmazásának megkezdése előtt legalább 30 nappal közzé kell tenni.



A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a meghatározott adatszolgáltatás szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

***A megalkotására, elfogadásukra vonatkozó szabályok háromféle eljárástípust szabályoznak, melyek az általános, az egyszerűsített és a rövid eljárás.***

## **7.5. KÉRDÉS: Ismertesse az önkormányzat településkép-érvényesítési eszközeit, az egyes eljárások főbb szabályait!**

A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő, az ezekre vonatkozó főbb előírásokat a [Méptv](#) 97. §-100.§-ai tartalmazzák.

A településképi védelme érdekében az önkormányzat

- **tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít** a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
- kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően **településképi véleményt adhat** az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),
- **településképi bejelentési eljárást**
  - folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,
  - folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetismódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,
  - **településképi kötelezést adhat ki** és településképi-védelmi bírságot szabhat ki,
  - a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten **településképi-védelmi bírságot** szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

A szakmai konzultációt a települési önkormányzat a helyi építési szabályzatában kötelezővé teheti azzal, hogy annak helye van az épületek egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt is, és ebben az esetben a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

A településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.

### ***A településképi véleményezési eljárás***

A helyi önkormányzat településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez.

Az önkormányzat a véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy ha a településen nem működik helyi építészeti tervtanács, az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét. A tervtanács eljárása és a főépítész szakmai előkészítése beszámít a 15 napos eljárási határidőbe.

Ha az önkormányzat a foglalt határidőn belül **nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek kell tekinteni.**

Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhez, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.

Amennyiben a településképi vélemény a jogszabályban foglaltakkal ellentétes, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével kizárhatja.

Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

#### ***A településképi bejelentési eljárás***

A települési önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás esetekben, valamint – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – településképi bejelentési eljárást folytat le a folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően foglalt esetben.

A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az illetékes önkormányzatnál kezdeményezi. A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg.

Az önkormányzat álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

#### ***A településképi kötelezés és a településképvédelmi bírság***

Ha az ingatlant érintően a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették, az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdtek meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, **az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja** az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A településképi kötelezésben megállapított határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképvédelmi bírság ismételtelen kiszabható.

A határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

A helyi önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a helyi építési szabályzat határozza meg.

## 8. FEJEZET FŐÉPÍTÉSZI ÉS TERVTANÁCSI SZERVEZETRENDSZER

**8.1. KÉRDÉS: Ismertesse a tervtanácsi szervezetrendszer felépítését, az építészeti tervtanácsi szervezetrendszer célját és az építészeti tervtanácsok tagjaira vonatkozó előírásokat! Mikor kötelező a tervtanácsi vélemény figyelembevétele?**

Méptv 59 §, 60 §

*A tervtanácsi szervezetrendszer felépítése*

**A tervtanácsi szervezetrendszer áll:**

- az Országos Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke az országos főépítész,
- a területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, amelyek elnöke az állami főépítész, valamint
- a helyi építészeti tervtanácsokból, amelyek elnöke az önkormányzati főépítész.

A tervtanácsi szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja. A tervtanács eljárására vonatkozó szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

Ha az építési tevékenység végzése hatósági engedélyhez kötött és e törvény tervtanácsi vélemény beszerzését írja elő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott módon az engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a tervtanács támogató véleményét. Ha az eljáró építészeti tervtanács véleményével szemben kifogással éltek, a kifogást elbíráló építészeti tervtanács véleményét kell az engedély iránti kérelemhez mellékelni. A kifogást elbíráló építészeti tervtanácsnak a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

Ha ugyanabban az ügyben a véleményezési eljárás több tervtanács feladatkörét is érinti, a magasabb szintű tervtanács jár el.

*Az építészeti tervtanácsi szervezetrendszer célja és az építészeti tervtanácsok tagjai*

A települési környezet, az építészeti örökség védelme és a műemlékvédelem szempontjából nagy jelentőségű településképi eljárásokban, építésügyi és örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárásokat megelőzően az eljáró főépítész munkáját építészeti tervtanács segíti. Az építészeti tervtanács az építészeti-műszaki tervezésben, valamint a műemlékvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület.

Az építészeti tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú, vagy azzal egyenértékű képzésben szerzett szakképzettséggel és legalább ötéves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet.

Az Országos Építészeti Tervtanácsnak, valamint a közhasználatú építmények építészeti-műszaki tervdokumentációját elbíráló építészeti tervtanácsnak egy tagja tájépező és egy tagja belsőépítész.

Az Országos Építészeti Tervtanács ülésén a Balatoni főépítész a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településeken megvalósuló építési beruházások építészeti-műszaki dokumentációjának véleményezésénél szavazati joggal vesz részt.

Az Országos Építészeti Tervtanács ülésén az országos főmérnök és az illetékességi területe alapján érintett térségi főmérnök, a területi építészeti tervtanács ülésén az illetékességi területe alapján érintett térségi főmérnök meghívottként, szavazati jog nélkül vesz részt.

## **8.2. KÉRDÉS: Ismertesse a főépítési szervezetrendszert, az állami és önkormányzati főépítész jogállására és feladataira vonatkozó szabályokat!**

---

Az országos főépítész, a Balatoni főépítész, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész (a továbbiakban együtt: főépítészek) együttesen alkotja a **főépítési szervezetrendszert**, amely – a hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül – elősegíti a területrendezési követelmények érvényesítését, egyúttal településfejlesztési, településrendezési, településkép-védelmi, műemlékvédelmi és az építészeti tervtanácson keresztül építészeti feladatokat lát el.

A főépítészek tevékenysége a célkitűzések teljesülését egyszemélyi felelősként és a tervtanács elnökeként szolgálja.

A főépítési szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

A területi kamara – szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető – közhiteles és bárki számára elérhető nyilvántartást vezet a területén lakóhellyel rendelkező állami és az önkormányzati főépítészekről. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni. A nyilvántartásba vételről – valamint, ha az adott főépítész még nem kamarai tag, akkor a kamarai tagságról is – a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz.

Vonatkozó jogszabályi előírásokat a [Méptv](#) 53. §, 55. §, 56.§-ai tartalmazzák.

Az **állami főépítész** a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban kormányzati szolgálati jogviszonyban álló, kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező kormánytisztviselő, akinek munkáját hivatali szervezet segíti.

Az állami főépítész vezeti a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot, véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni, szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátásához, ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

Az alábbi esetekben a kifogás országos főépítész részére történő felterjesztését megelőzően az állami főépítész a záró szakmai véleményét módosíthatja vagy visszavonhatja.

Az országos főépítész felülvizsgálja az állami főépítész településtervhez adott záró szakmai véleményét, ha annak jogellenességére hivatkozással az önkormányzat a záró szakmai véleménnyel szemben annak közlésétől számított 15 napon belül az országos főépítésznél kifogással él. Ezen jogköre magában foglalja a 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai vélemény módosítását vagy helybenhagyását.

A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – **önkormányzati főépítészt** alkalmaznak.

Az önkormányzati főépítész feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.

Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi. Az ilyen tervezést a megbízástól számított 15 napon belül az illetékes területi kamarának be kell jelenteni.

A fővárosban, a fővárosi kerületekben és városi jogállású településeken kötelező önkormányzati főépítészt alkalmazni. Ha a város a főépítész feladatot társulásban látja el, az önkormányzati főépítész székhelye a városi jogállású önkormányzat székhelye.

#### ***A községi jogállású település***

- saját települési főépítészt alkalmaz, vagy
- a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt.

Ha a községi jogállású települési önkormányzat legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt, a továbbiakban a település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítész feladatokat azzal, hogy a községi jogállású települési önkormányzat köteles a teherviselésről a járásszékhely város önkormányzatával megállapodni. Az alkalmazási kötelezettség elmulasztását – a település jegyzőjének a mulasztás időpontjának beálltától számított 15 napon belül megfogalmazott jelzése alapján – a település fekvése szerinti járásszékhely város jegyzője állapítja meg, és e jelzéstől számított 15 napon belül intézkedik a települési főépítész feladatoknak a járásszékhely város települési főépítésze általi átvételéről és ellátásáról.

A fentiekben foglalt esetben az átadás-átvétel szabályait, valamint a járásszékhely város települési főépítésze megbízási jogviszonyának sajátos tartalmi elemeit a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szabályozza.

A legalább 10 település vonatkozásában főépítész feladatot ellátó főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.

***Az önkormányzati főépítész*** vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítész feladatot ellátja, közreműködik a kézikönyv és a településtervezés előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról, szakmailag közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –, szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,

elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét, ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

A településképi vélemény ellen az állami főépítészhez a kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a közléstől számított 15 napon belül.

### **8.3. KÉRDÉS: Ismertesse a Településrendezési és építési követelményektől egyedileg eltérő műszaki megoldás engedélyezési dokumentációját!**

A **TÉKA 4. §-a** alapján indoklással ellátott településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott kérelemre **egyedi eltérést kell adni** építési engedélyhez / egyszerű bejelentéshez / örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

- a rendeletben és a településrendezési tervben megállapított **beépítési határértékektől**,
- a **gépjármű és kerékpár** várakozóhelyek **számától**.

Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha az alábbiak indokolják:

- az építési telekre és a telekre jellemző **domborzati adottság**,
- az építési teleknek és a teleknek a **közterülettel való kapcsolata**,
- az építési telken található, **meglévő fás szárú növények védelme**,
- az épület kedvezőbb **településképi illeszkedése**,
- az épület **energiahatékonyságának növelése**, vagy
- a **gépjármű és kerékpár** várakozóhely tekintetében indokolt.

Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó

- a) terepszint feletti és terepszint alatti **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb **5 százalékponttal lehet nagyobb**,
- b) **beépítési magasság** legnagyobb mértékénél legfeljebb **1,00 méterrel lehet nagyobb**,
- c) **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékénél **legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékkel lehet nagyobb**,
- d) **zöldfelület** megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb **5 százalékponttal lehet kisebb**.

**Az egyedi eltérés indokoltságáról** az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,

- a **területi építészeti tervtanács** véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és
- a fenti két eset hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti **állami főépítész dönt**.

**Az egyedi eltérés iránti kérelem nem hagyható jóvá, ha** az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében nem ért egyet, és az országos főépítész országos főépítész véleményében nem támogatja az eltérést, azzal, hogy az országos főépítész, véleményét a területi építészeti tervtanács, illetve az állami főépítész megkeresése alapján adja meg.

Beépítési határértékek esetén **legfeljebb kettőtől lehet** egyedi eltérési engedélyt adni.

Az egyedi eltérés mértéke a **kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma** tekintetében – amennyiben az építési telek és telek **zöldfelületének védelme** érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek **közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel nem megközelíthető**, vagy az épület **közösségi közlekedési ellátottsága** alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 százalékos is lehet.

A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérés jóváhagyásával egyidejűleg a **döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési**



**határértékek tekintetében a határértékek csökkentését** – zöldfelület esetében a növelését – , valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A döntésre jogosult kompenzációként előírhat az eltérő mértékű beépítési határérték csökkentést, zöldfelület esetén növelést is.

Az egyedi eltérés jóváhagyása az állam és az építési tevékenység fekvése szerinti önkormányzat részéről **kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.**

## 9. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI ELŐÍRÁSAI

#### 9.1. KÉRDÉS Ismertesse az egyszerű bejelentési dokumentációra vonatkozó általános tartalmi és formai előírásokat!

---

Az [Eljárási Kódex](#) értelmében eltérő szabályok vonatkoznak az egyszerű bejelentési eljárás dokumentációjára új lakóépület építése, illetve meglévő lakóépület bővítése esetén.

Főszabály szerint mindkét esetben csatolni kell az [Eljárási Kódex](#) 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározottakat: **így a műszaki leírásokat, tervlapokat, környezetbe illeszkedés igazolását, a szakági dokumentációt és a szakértői véleményeket.**

#### I. Műszaki leírásra vonatkozó előírások

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

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók**.

**Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.**

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

#### I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza

- 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,
- a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az [Eljárási Kódex](#) 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m3).

#### I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

- a) az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott feshatvok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,
- b) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- c) zártosú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- d) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

### **I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza**

- a) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- b) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben (meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) 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 számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet ([Energetikai tanúsítvánnyról szóló kormányrendelet](#)) 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

### **I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza**

- a) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- b) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

### **I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás**

**Közhasználatú építmény esetén,** amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

### **I.6. Zöldfelületi leírás**

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

## **II. Tervlapok**

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 fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

### **A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:**

#### **II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza:**

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- 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,
- 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,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- 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 ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

#### **II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:**

- az elmeszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- a szerkezeti dilatációk helyét,
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- az égéstermék-elvezetőket.

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

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

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

**II.3. Metszetek** a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amelyeken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:

- az elmetstett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártosorú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

**II.4. Homlokzati tervek** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, reklámberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek. szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

**II.5. Tereprendeziési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendeziés esetén:**

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendeziést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendeziés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

### III. Környezetbe illeszkedés igazolása

- zártosorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- színterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

### IV. Szakági dokumentációk

**Geodéziai felmérés**, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártosorúan 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

- az alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléreket,
- a monolit és előre gyártott födémekeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

#### **V. Szakértői vélemények**

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezetéről.

Zárt sorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

#### **VI. Igazolások:**

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

#### **Új lakóépület építése esetén az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell továbbá**

- a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben 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
- 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.

**Meglévő lakóépület bővítése esetén egyszerű bejelentési eljáráshoz ezek csatolását nem írja elő a jogszabály.**

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.

## **9.2. KÉRDÉS: Melyek az építési engedély iránti kérelem építészeti-műszaki dokumentációjának tartalmi és formai követelményei?**

---

Az [Eljárási Kódex](#) határozza meg az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához **szükséges** az elektronikus formában előállított építészeti-műszaki dokumentáció összetételét és műszaki tartalmát.

A dokumentáció a kérelem mellékletét képezi.

Az építészeti-műszaki dokumentációt a tervezett építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajának, valamint **az építésügyi hatósági eljárás jellegének megfelelő** - jogszabályban meghatározott - **tartalmú és részletezettségű dokumentumokból, magyar nyelven kell összeállítani.**

Hatályos szabvány hiányában a tervlapokon egyedileg meghatározott, **egyértelmű jelkölcsöt kell alkalmazni.**

A dokumentációban az [OTÉK \(2025. július 1. napjától TÉKA\)](#) általános létesítési követelményeinek **való megfelelést** a vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más, ezzel egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával **igazolni szükséges.**

A kérelemhez **adathordozón** vagy az **ÉTDR-be** történő feltöltéssel **mellékelni kell a tervezés tárgyától függő** (új építés, bővítés) rendeletben meghatározott **építészeti-műszaki dokumentációt.**

### **1. Aláírólap**

A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt aláírólappal hitelesíti.

Az **aláírólapot, tervezőnként** kell elkészíteni és aláírni.

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

Az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

### **2. Tervezési program**

A Tervezési programot a [Szakgyr](#) 16.§-ában meghatározott tartalommal kell elkészíteni.

### **3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum.**

Az egyes különálló tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a tervezés időpontját.

A rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére vonatkozóan a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai követelményeket megállapító szabályzatait is figyelembe kell venni.

**A dokumentációhoz csatolni kell továbbá:**

- meghatározott esetekben a **települési önkormányzat településképi véleményét vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt,** vagy
- a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben **építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,**

- 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 határozatát.

## Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma és formai követelményei

### I. Műszaki leírások

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

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók**.

**Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyres ütemeket egyértelműen jelölni kell**.

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telkek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

**Az egyszerű bejelentés, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében**

#### **I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza:**

- 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,
- b) a telkekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- c) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- d) azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az [Eljárási Kódex](#) 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- f) az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m<sup>3</sup>).

#### **I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) 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,



- b) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- c) zártorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- d) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

### **I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- b) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) 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 számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet ([Energetikai tanúsítványról szóló kormányrendelet](#)) 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

### **I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- b) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

### **I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás**

**Közhasználatú építmény esetén**, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

### **I.6. Zöldfelületi leírás**

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

## **II. Tervlapok**

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 fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

## **A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:**

### **II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza:**

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- 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,
- 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,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- 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 ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

### **II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:**

- az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- a szerkezeti dilatációk helyét,
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- az égéstermék-elvezetőket.

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

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

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

### **II.3. Metszetek a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amelyeken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:**

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártosrú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

**II.4. Homlokzati tervek** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, rekláamberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

**II.5. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén:**

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

**II.6. Környezetbe illeszkedés igazolása:**

- zártosrú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- színterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

**II.7. Szakági dokumentációk**

**Geodéziai felmérés,** ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártosrúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,
- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott fődémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy
- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretdatokkal kell ellátni

- az alapozás, zártosrú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléreket,

- a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

### **II.8. Szakértői vélemények:**

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezetéről.

Zártosrú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

### **II.9. Igazolások:**

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

### 9.3. KÉRDÉS: Ismertesse a bontási engedélykérelem dokumentációját!

---

#### **Bontási engedély szükségessége:**

- a műemléket, vagy a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrész érintő bontási tevékenységhez, illetve
- zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontásához, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

#### **A bontási műszaki leírás tartalmazza:**

- a veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírást, ha a bontás során az építmény állékonyság-vesztésének veszélye fennáll,
- az építmény rendeltetésének ismertetését, főbb és jellemző méreteit, szükség szerint anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
- 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,
- azon információt, hogy a bontandó építmény tartalmaz-e azbesztet, továbbá annak kezelési módját.

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros térképmásolat alapján készített **helyszínrajz**, amely tartalmazza:

- az égtájjelölést,
- a bontással érintett és a közvetlenül szomszédos telkek ábrázolását,
- a bontással érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a bontani tervezett és a megmaradó építmény jelölésével,
- a bontással érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, továbbá a bontani tervezett építményhez zárt sorúan csatlakozó terepszint alatti építmény körvonalának ábrázolását.

Zárt sorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén **tartószerkezeti szakértői vélemény**, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

A bontási engedély iránti kérelemhez **elektronikus formátumban mellékelni kell a bontás előtti állapotot bemutató** - az építési engedélyezésnél ismertetett - **építészeti-műszaki dokumentációt**, valamint a **helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása esetén a tervezett bontási tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi véleményt vagy az állami főépítész településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt**.

#### **9.4. KÉRDÉS: Ismertesse a használatbavételi engedély, valamint fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációját!**

---

##### **A fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációja**

A dokumentáció tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál leírtakkal, figyelemmel kell lenni a fennmaradási engedély iránti kérelem tartalmára.

A fennmaradási engedély iránti kérelemhez jogszabályban előírt esetekben – a tartalmától függően -csatolni kell:

- a kiemelt településképi véleményt,
- a települési önkormányzat településképi véleményét, vagy a kifogás tárgyában hozott véleményt
- az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét, továbbá, amennyiben a kérelmező birtokában van
- mezőgazdasági birtoktest esetén az állami főépítész tárgyban hozott határozatát.
- a környezetvédelmi, illetve egységes környezethasználati engedélyt,
- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén végleges iparbiztonsági engedélyt,
- a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozatot, ha a tevékenység termőföldet érint.

A kérelemhez elektronikus formátumban **mellékelni kell:**

- az építési engedélyezésnél ismertetett építészeti-műszaki dokumentációt,
- az érintett szakhatóságok megkereséséhez szükséges - előírt tartalmú - dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.
- út kezelőjének a hozzájárulását az előírt esetekben
- az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek nyilatkozatát.

A kérelemhez **mellékelni lehet:**

- az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó - a szakhatóság által záradékolt - építészeti-műszaki dokumentációt, ha az a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, és az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre, továbbá
- ha nincs ellenérdekű fél az eljárásban, akkor az erre vonatkozó építetői nyilatkozatot, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

A fennmaradási engedély iránti kérelemmel egyidejűleg a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész továbbépítésének engedélyezésére vagy használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszhető.

##### **A használatbavételi engedély iránti kérelem dokumentációja**

**Ha a kivitelezés során módosított építési engedélyezést nem igénylő eltérés történik, a használatbavételi engedélyezéshez, tudomásulvételhez a megépült állapotot kell dokumentálni.** A használatbavételi engedély iránti dokumentumoknál is irányadó az építési engedélyezési és a kivitelezési dokumentáció tartalma.

**Használatbavételi engedély iránti kérelmet az építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbétel előtt- nyújtja be az építésügyi hatósághoz.**

**Új épület építése vagy meglévő épületben az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni ([Építésügyi portál](#)).**

**A használatbavételi engedély iránti kérelemhez elektronikus úton mellékelni kell:**

- **fővállalkozó kivitelezőnek az [Épkiv](#) 14. §-ában meghatározott nyilatkozatát**
- **az érintett szakhatóságok megkereséséhez szükséges - meghatározott tartalmú - dokumentációt**, ha a kérelem benyújtásakor az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.
- 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,
- szakhatóság bevonása vagy szakkérdés vizsgálata esetén, **a vizsgálathoz szükséges dokumentációt**, kivéve, ha van előzetes szakhatósági állásfoglalás és azt a kérelemhez mellékelik,
- **zöldfelületi tanúsítványt**, ha az építési tevékenységre az építési engedély iránti kérelmet **2025. március 31-ét követően** nyújtották be, valamint
- **energetikai tanúsítványt**, vagy erre vonatkozó, jogszabályban meghatározott számítást, amely igazolja, hogy az építmény megfelel
  - o az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy
  - o a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos [EKM](#) rendelet követelményeinek.

**A kérelemhez mellékelni lehet:**

- **az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó - a szakhatóság által záradékolt - építészeti-műszaki dokumentációt, ha az a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, és az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre, továbbá**
- **a véglegessé vált egységes környezethasználati engedélyt vagy az iktatószámáról szóló nyilatkozatot.**

**Az [Eljárási Kódex](#) rendelkezése szerint ha az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában valamely szakkérdés vizsgálatának van helye, a kérelemhez csatolni kell az adott szakkérdés vizsgálatához előírt dokumentációt.**

Ha a kérelemhez előzetes szakhatósági állásfoglalást nem csatoltak vagy nem nyilatkoztak annak meglétéről és iktatószámáról, az építésügyi hatóság a szakhatóságot a szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az ÉTDR-en keresztül keresi meg, megkereséséhez csatolja a szakhatóság számára az építészeti-műszaki dokumentációt, valamint a szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentációt.

## **A szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentációk tartalma**

### **1. A műemléki érték védelmével kapcsolatos szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció**

Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon, világörökségi területen, nemzeti emlékek minősülő műemlék telkén vagy nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanon új építmény építése, meglévő nem védett építmény bővítése vagy bontása esetén az építészeti-műszaki dokumentáció a tervezés tárgyától függően tartalmazza:

- a közterület és a műemléki értékek meghatározó feltárulásának irányából készült,
- 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
- a településterv vagy településrendezési eszköz alapján a tájkarakterhez és a településképhez illeszkedés szabályainak való megfelelés bemutatását a beépítési módjának, az építmény tömegének és homlokzatalakításának, valamint anyaghasználatának rajzi és szöveges dokumentálásával.

Műemlék építmény bővítése vagy részleges bontása esetén az építészeti-műszaki dokumentáció a tervezés tárgyától függően tartalmazza a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló állapotdokumentációt, valamint az építéstörténeti tudományos dokumentációt.

### **2. A műszaki biztonsági szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció**

Építési engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza az építészeti-műszaki dokumentáció gépészeti tervfejezetét, és a villamos tervfejezetet.

Használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

- az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározását (cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító),
- a beépített összes villamos berendezés teljesítményét, az első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítményt [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [V] értékét,
- a közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontját,
- a villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolatát,
- a műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek számát,
- nyilatkozatot az építetőtől a nem megvalósított berendezésekről, más berendezések beépítéséről.

### **3. A közlekedési szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció**

#### **3.1. Közúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza**

- az építési tevékenységgel érintett telekkel határos út esetén az országos közút megnevezését, számát, érintett szakaszának szelvényszámát, helyrajzi számát, a helyi közút megnevezését, helyrajzi számát, a közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezését, helyrajzi számát, a tulajdonos, kezelő megnevezését,
- közterületi rakodás (árufeltöltés) esetén a közterületi parkolás megoldását,
- a tervezett építmény rendeltetéséből adódó forgalomvonzó hatásra vonatkozó becsléseket,
- a hirdetési vagy reklámcélú építmény elhelyezését,
- helyszínrajzi szinten a tervezett építmény járműforgalmi be- és kijáratainak közúthoz való csatlakozásának módját,



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

### 3.2. *Vasúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza*

- az építési tevékenységgel érintett telekkel határos vasúti pálya megnevezését, vonalszámát, az érintett vonalszakasz szelvényeit, a vasúti pálya működtetőjének megnevezését,
- a tervezett építmény rendeltetéséből származó, a vasúti közlekedés lebonyolítását befolyásoló hatások elemzését,
- a helyszínrajzi elrendezést a vasúti pálya feltüntetésével,
- a tervezett építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a vasutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó tervezett építési tevékenységek felsorolását,
- 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:*

- az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek bemutatását (tervrajzzal vagy vázrajzzal, fotókkal dokumentálva),
- beépítésre szánt területen az utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőinek összevetését a tervezett építési tevékenységgel,
- 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,
- 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,
- a tájba illesztés megoldását látványterven ábrázolva, minden releváns rálátási irányból,
- az építési tevékenységgel érintett, valamint a szomszédos ingatlanra vonatkozó természetvédelmi oltalom megjelölését,
- a területen előforduló természeti értékek, valamint a Natura 2000 hálózatba tartozó fajok, élőhelyek felsorolását,
- a természeti állapot (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) változásának módját és várható mértékét,
- a fennálló és várható környezeti konfliktusok felsorolását,
- a káros környezeti hatások mérséklését, megszüntetését célzó javaslatokat, intézkedéseket,
- a Natura 2000 területekre várhatóan jelentős hatást gyakorló tevékenység esetén hatásbecslést, ha a tevékenység nem tartozik a Khvr. hatálya alá,
- a tájba illesztést biztosító növénytelepítés kertépítészeti tervét.

## 5. **A környezetvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció**

Zaj- vagy rezgés kibocsátással 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**

- Új épület építésére vonatkozó építési, valamint fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció tartalma
  - Műszaki leírás, amely tartalmazza: a kockázati osztályba sorolásra, a technológia tűzvédelmére, az alkalmazott épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereire, a tűzszakaszolásra, a tűzterjedés gátlására, a tűztávolságra, a hő és füst elleni védelem kialakítására, a robbanás elleni védelemre, a tűzoltósági beavatkozási feltételekre, a kiürítésre, mentésre, az épületgépészeti, valamint a villamos és villámvédelmi berendezések tűzvédelmi követelményeinek teljesülésére, a beépített automatikus tűzjelző és tűzoltó berendezések kialakítására, a biztonsági jelzésekre vonatkozó megoldásokat.
  - Rajzi munkarészek: a tűzvédelmi követelmények teljesítését bemutató helyszínrajz, alaprajz, homlokzati rajz, metszetrajz.
- 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.

## 9.5. KÉRDÉS: Melyek a kivitelezési dokumentáció munkarészei (a MÉK Kiviteli tervekre vonatkozó szabályzata szerint)?

### Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető:

- a) az **építésügyi hatósági engedélyhez** vagy az **egyszerű bejelentéshez** kötött építési tevékenység,
- b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez **nem kötött építési tevékenység, amely**
  - ba) **5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközü tartószerkezet,**
  - bb) **monolit vasbeton tartószerkezet,** kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
  - bc) **1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol,**
  - bd) **3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet** – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy
  - be) **1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal** építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
- c) **azbeszttartalmú szerkezet** átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység,
- d) az építmény **tűzvédelmi jellemzőinek változását** és az építmény szigorúbb kockázati osztályba történő besorolását eredményező építőipari kivitelezési tevékenység,
- e) az építmény **bontása**, ha
  - ea) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m<sup>3</sup>-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert vagy
  - eb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, valamint
- f) azon sajátos építményfajta szerinti építményhez kapcsolódó építőipari kivitelezés, amely esetében azt a szakági jogszabály előírja.

**Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentációja** legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció.

A kivitelezési tervdokumentáció összeállítása az építtetővel (vagy a fővállalkozó kivitelezővel) szerződéses kapcsolatban álló felelős tervező feladata. A szerződő tervező köteles a megrendelőjét tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról, és a bevonandó szakági tervezőkről.

**A kivitelezési dokumentáció** az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelmények és egyéb előírások ellenőrizhető módon történő kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum.

Ez alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési termék, beépített berendezés megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését, számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, minőségi követelményeit, építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

A kivitelezési dokumentációnak **tartalmaznia kell:**

- a) a **nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén** a jogszabályban vagy hatósági döntésben előírt meghatározott tartalmú dokumentációt,
- b) **azbeszttartalmú szerkezet átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési**

**tevékenység** esetén az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelmére vonatkozó munkatervet,

- c) ha az építőipari kivitelezési tevékenység során repülőter vonatkozási pontjától számított
- ca) 4 kilométeren belül 10 méternél magasabb vagy
  - cb) 4 kilométeren kívül, de 15 kilométeren belül 45 méternél magasabb daru vagy ezen kívüli esetben 60 méternél magasabb daru igénybevétele szükséges, a légiközlekedés biztonsága érdekében a daru akadályjelölésére vonatkozóan a [nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény Függelékeinek kihirdetéséről](#) szóló 2007. évi XLVI. törvény mellékleteként kihirdetett 14. Függelék 6. fejezete szerinti előírásokat.

A **kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a** végleges építésügyi hatósági engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól **kivéve, ha maga az eltérés nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység.** Ennek betartásáért a tervező felel.

A kivitelezési dokumentáció általános követelményeit az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló jogszabály ([Épkiv](#)) állapítja meg.

A kivitelezési dokumentáció a rendeletben nem szabályozott munkarészeit a tervező a [Magyar Építész Kamara](#) és a [Magyar Mérnöki Kamara](#) honlapján elérhető szabályzataiban foglaltak figyelembevételével határozza meg.

#### **A kivitelezési dokumentációnak része:**

- a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletességű:
- tervezői koordinátor által ellenőrzött **munkabiztonsági és egészségvédelmi terv**, továbbá
- az egyesített **közmű (genplan) terv**, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló **elrendezési és időbeli fázistervek**,
- a tervezési programban megnevezett **üzemelőtechnológiai terv**,
- az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció**,
- az **épületvillamossági kivitelezési dokumentáció**
- **költségvetés-kiírás stb.**

#### **A kivitelezési tervdokumentációra vonatkozó általános rendelkezések**

A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhanyagolhatók.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a dokumentációban összevonhatók.

Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

Akadálymentes használatú építmény, építményrész esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon a méretadatok megadásával igazolni kell az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének megvalósítását.

A kivitelezési dokumentációhoz **aláírólapot** kell mellékelni. Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni, és személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással kell ellátni.

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

**A tervezőnek az általa készített építészeti-műszaki tervet a megrendelőnek történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.**

**A kiviteli terv egyes munkarészeinek tartalma:** (a MÉK Kiviteli tervekre vonatkozó szabályzata a jegyzet készítésekor nem került elfogadásra)

### **1. Építészeti munkarész**

Az építmény elhelyezését, funkcionális – térbeli-alaprajzi-szintbeli – elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületasztalos és épületlakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit a kivitelezési dokumentáció építészeti munkarészeiben kell meghatározni.

**Az építészeti tervezés elemei:**

**a) Helyszínrajz,** amely tartalmazza:

- aa) a 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,
- ab) 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-, hátsókerterek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- ac) a kitűzési adatokat, a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, valamint a kitűzésre vonatkozó pontok, irányok meghatározását,
- ad) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- ae) az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

**b) Tereprendezési terv** az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza:

- ba) a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bb) a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bc) terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,
- bd) a csapadékvíz elvezetés részletes megoldását.

- c) **Alaprajzok** az eltérő szintekről, ábrázolva:
- ca) az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket – ideértve az égéstermék elvezetőket és szellőzőket –,
  - cb) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket, a  $\pm 0,00$  helyét és abszolút magasságát,
  - cc) a nyílásokat és nyílásáthidalókat, a nyílászárókat tengelyméret, méret, konzignációs jel és parapetmagasság megadásával,
  - cd) az ábrázolt szintek szintváltásait és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, méreteit, mindkét végének szintmagasságát,
  - ce) a szerkezeti dilatációk helyét, méretét,
  - cf) a beépített bútorokat, berendezéseket,
  - cg) a gépészeti, villamossági helyiségeket, aknákat,
  - ch) a helyiségek rendeltetését, méreteit, nettó alapterületét, padlóburkolatát,
  - ci) a metszetek helyét, az esetleges törését és a nézetének irányát.
- d) **Metszetek** a megértéshez szükséges számban az eltérő épületrészekről, amelyet méretadatokkal kell ellátni:
- da) az elmetszett, a nézet irányába eső látható vagy más szerkezetek által takart szerkezeteket, beleértve az alapokat, lépcsőket, áthidalókat, tetőszerkezetet; a helyiségek belmagasságának, a szerkezetek magasságának, az anyagok minőségének ismertetésével,
  - db) zártosú vagy ikres beépítésnél a szomszédos csatlakozó alapsíkot,
  - dc) a csatlakozó végleges rendezett terepszintet, járdát,
  - dd) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges épületszerkezeti rétegfelépítést.
- e) **Az eltérő kialakítású szintáthidalók, szintkülönbség-áthidalók alaprajzai és metszetei, részlettervei** az épület minden 1,5 m-nél nagyobb függőleges méretet áthidaló eleméről, amely ábrázolja és méretezi:
- ea) a szintkülönbség-áthidaló geometriáját, szerkezetét,
  - eb) lépcső esetén a fellépők szélességét és magasságát, járóvonalát,
  - ec) a csatlakozó szerkezeteket, korlátokat.
- A c)–e) pont esetében az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintkülönbség-áthidalók az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.
- f) **Homlokzati terv** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amely tartalmazza:
- fa) az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a rekláamberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
  - fb) a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
  - fc) az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.
- g) **Építészeti műszaki leírás**, amely tartalmazza az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.
- h) Nemzeti emléknak minősülő műemlék esetén az anyagában védendő épülettartozékok, felületek és szerkezetek jelölését a tervlapokon, részletes leírását, továbbá a mechanikai védelem módját a tudományos dokumentációval és az értékleltárral összhangban.

## **2. Tartószerkezeti munkarész**

A tartószerkezeti tervezés elemei:

az erőtanai számítás, a tartószerkezeti tervek, a tartószerkezeti műszaki leírás, geotechnikai információk, ha talajvizsgálati jelentés nem készült.

Zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a munkarész tartalmazza a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadását és a tervezett, a meglévő épületek esetleges alapmegegerősítési megoldását.

A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza a tervezett tartószerkezet jellemzőit, és minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet az építési tevékenység során be kell tartani.

## **3. Közmű munkarész**

A közmű munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület üzemeltetéséhez szükséges telken belüli és kívüli közművek – villamos energiaellátás, külterületi megvilágítás, víz-, gáz- és csatornahálózat, komplett vízgazdálkodási, szennyvízkezelési technológia, vezetékes vagy vezeték nélküli hírközlési hálózat, hőtávvezeték – terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

### ***3.1. Épületgépészeti munkarész***

Az épületgépészeti munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületgépészeti – ideértve az alternatív energiaellátás – rendszerének terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületgépészeti számításokat a vonatkozó szabványoknak vagy azzal egyenértékű megoldással kell elkészíteni, archiválni. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

### ***3.2. Épületvillamossági munkarész***

Az épületvillamossági munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületvillamossági – ideértve alternatív energiaellátás – rendszerének hálózati terveit az alaprajz, vezetékterv, kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületvillamossági műszaki leírás az épületvillamossági hálózatok, rendszerek és berendezések írásos ismertetése, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel, speciális rendszerek bemutatásával. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

## **4. Tűzvédelmi munkarész**

A tűzvédelmi munkarész műszaki leírása és rajzi munkarésze tartalmazza többek között az építmény kockázati osztályba sorolását, az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereit, a tűzterjedés elleni védelemre vonatkozó megoldásokat, a tűztávolság biztosítását, a tűzszakaszolást, a tűzgátló elválasztásokat, a kiürítés és a mentés biztosítására vonatkozó megoldásokat, a kiürítési útvonalak elhelyezkedését és kialakítását, a hő és füst elleni védelem biztosítására vonatkozó megoldásokat, az épületgépészeti, a villamos és a villámvédelmi rendszer kialakítását.

## **5. Üzemeléstéchnológiai munkarész**

Egyes építménytípusoknál az építmény vagy egy részének működése, környezetre gyakorolt hatása okán technológiai – különösen gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi

technológia – terv készítésekor az építményre jellemző egyedi folyamatok működését tartalmazza, így különösen a technológiai műszaki leírás, a technológiai terv.

#### **6. Környezetvédelmi munkarész**

Az építkezés környezetre gyakorolt hatásait mutatja be, különösen a levegőtisztaság-védelem, a víz- és termőföldvédelem, a hulladékgazdálkodás, a zaj- és rezgésvédelem, az élővilág és természetvédelem, a megújuló energiaforrások használata, valamint a terület korábbi használata és az abból eredő lehetséges szennyezettség bemutatása, amely szöveges és rajzi formában készül, a vonatkozó külön jogszabályok előírásai alapján.

#### **7. Költségvetés-kiírás**

Részletes, minden szakágra kiterjedő árazatlan tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással.

#### **8. Építésszervezési munkarész**

A kivitelező által készített munkarész a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségben tartalmazza:

- a) az egyesített közmű, genplan tervet, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveit,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges – tervező által ellenőrzött – munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet.

#### **9. Tájépítészeti munkarész**

A munkarész tartalmazza a tájépítészeti alkotást ábrázoló, a zöldfelületi idomtervet, a meglévő és telepítendő növényzetet ábrázoló helyszínrajzot, valamint a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet szerinti zöldtérfigatort igazoló számítást, amennyiben az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány kiállítása szükséges.

#### **10. Belsőépítészeti munkarész**

Nevelési, oktatási, kulturális rendeltetést tartalmazó épület esetén vagy ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek értéke eléri, vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, belsőépítészeti munkarészt kell készíteni.

\*\*\*