

HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK, KAPCSOLATOK

II. MUNKACSOPORT

Markos Anikó – témafelelős

Ambrus Balázs

Benis Erika

Dékány Tibor

Domonkos Ádám

Faragóné Godó Mária

Pintér Ferenc

Pusztainé Lefkánics Zsuzsanna

A munkacsoport feladata

A jelenleg hatályos hatósági eljárások és a kapcsolódó szakmai kérdések elemzése, szakmai javaslatok összeállítása.

A témakör szorosan összefügg a hatályos és aktuálisan változás alatt lévő minisztériumi, államigazgatási, hivatali, önkormányzati rendszerrel. A Kamara a szakmagyakorlók szakmai véleményére, javaslataira támaszkodva kívánja a változásokhoz a javaslatait megtenni.

Munkaterv

KONCEPCIÓALKOTÁS

Általános célok meghatározása

HELYZETELEMZÉS

Tagságtól beérkezett vélemények, országos MÉK kérdőív - május, kérdőív munkacsoport kérdésekkel - augusztus, célcsoportok felkérdezése

PROBLÉMAFELTÁRÁS

Jelenlegi rendszer elemzése · eljárás-, tervező-, és projekt szemléletű folyamatábrák

Kérdéskörök

NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

Közigazgatási modellek és digitalizáció

SZAKMAI JAVASLATOK

Tagozatok és munkacsoportok közötti együttműködéssel

Általános célok

**Hatékonyan együttműködő,
ügyfélbarát hatóság**

**A hatóság, -a tervező, -az építtető
kölsönösen egymást
megbecsülő, partneri
viszonyának kialakítása**

**Jogbiztonság és egységes
jogalkalmazás, kiszámítható,
stabil, egyszerű, érthető,
harmonizált jogi környezet
kialakítása**

**Egyszerűsítés - túlszabályozás
megszüntetése**

Rövid, hatékony eljárási rendszer

**Párhuzamosságok
megszüntetése**

Kevesebb adminisztráció

Átláthatóság, egyértelműsítés

A kérdőív legfontosabb üzenetei

456 hozzászóló az 552 válaszadóból

64,9%

szerint hivatalonként
eltér a szabályok
értelmezése

76,8%

megszüntetné az
egyszerű bejelentést

85,3%

kér egyetlen, kereshető
telek-adatbázist

120

hozzászólás írja le a
hivatalonkénti szórást

A fő panasz nem a szigor, hanem a kiszámíthatatlanság.

- 49,8% szerint nem lehet előre tudni, mit fog kérni a hatóság a tervek tartalmánál.
- A hatóság helyéről nincs döntés a tagságban: 45,2% a önkormányzatot-jegyzőt, 43,2% a kormányhivatalt tartaná jobbnak.
- 116 válaszadó kifejezetten jó, segítőkész hatósági tapasztalatról írt.
- 55,5% szerint a hivatal csak korlátozottan ad előzetes tájékoztatást.
- Az egyszerű bejelentést a válaszadók háromnegyede (76,8%) megszüntetné — ez a kérdőív legeggyértelműbb üzenete.
- 78,9% minden eljárásra kiterjesztené a hiánypótlást; 68,4% visszaállítaná a másodfokú fellebbezést.

Amivel érdemes foglalkozni

Telek-adatbázis

A leggyorsabb eredményt egy hiteles, helyrajzi szám alapján kereshető telek-adatbázis hozná; ehhez az önkormányzati adatszolgáltatást kötelezővé kell tenni.

Tervezői fórum

A minisztérium tervezői fórumát 43 hozzászóló nem is ismeri — ismertté kell tenni, és kereshetővé a korábbi válaszokat.

Kötő erejű előzetes egyeztetés

Az előzetes egyeztetésnek csak akkor van értelme, ha a hivatal kötve van a saját válaszához — ezt írásban kell rögzíteni.

Ügyintézői kapacitás és felkészültség

Az ügyintézők száma és felkészültsége visszatérő téma; enélkül a többi lépés is elakad.

Léptékhez igazított eljárás

Az egyszerű bejelentés megszüntetése mellett meg kell mondani, mi lépjen a helyébe: egyetlen, a munka nagyságához igazított engedélyezési eljárás.

Vizsgálandó kérdéskörök 1–2

1. Építésügy helye a közigazgatási szervezetrendszerben

CÉLOK

- ügyfélbarát, problémamegoldó ügyintézés
- országosan egységes, kiszámítható jogalkalmazás
- hatékonyan működő szervezet – gyors, szakszerű elbírálás
- megfelelő létszám, szakmai és technikai feltételek

JAVASLATOK

- egységes és kiszámítható jogalkalmazás kormányhivatali rendszerben hatékonyabban biztosítható
- a magas színvonalú szakmai munkához a jelenlegi, járási szintű hivatali lépték a megfelelő, ugyanakkor a jelenlegi kormányhivatalokhoz tartozó illetékességi területeket újra kell strukturálni
- földrajzilag, gazdaságilag, kulturálisan összefonódó térségeknek kell közös építéshatóságot biztosítani
- egységes, központilag szabályozott jogalkalmazás
- építéshatóság szoros együttműködése a főépítészekkel, örökségvédelemmel és szakhatóságokkal, egységes álláspont képviselése

2. Hatósági ügy- és eljárástípusok

CÉLOK

- egyszerűsítés
- rövid és hatékony eljárások
- léptékhez kötött, redukált dokumentáció

JAVASLATOK

- kevés, közérthető alapkategória
- tervtartalom és szakkérdések igazítása a funkcióhoz, mérethez és beruházás léptékéhez
- egyszerű bejelentés megszüntetése
- kötő erejű előzetes egyeztetés: hatósági szolgáltatás vagy elvi építési engedély

Vizsgálandó kérdéskörök 3–4

3. Főépítész-tervtanács-hatóság egységes jogalkalmazása, eljárások párhuzamossága

CÉLOK

- egységes jogértelmezés és alkalmazás
- harmonizált, egyszerű, érthető és stabil jogszabályok, HÉSZ-ek egységes fogalomhasználat
- főépítészek/tervtanácsok és építéshatóságok együttműködése

JAVASLATOK

- minél korábbi, de már elbírálható szakaszban (vázlattevé) szükséges egy előzetes kötő hatályú engedély/jóváhagyás a főépítész/tervtanács/hatóság részvétélével (hatósági szolgáltatás vagy elvi építési engedély)
- redukált tervtartalmi követelmény
- előzetesen jóváhagyható kérdések pontos szabályozása
- hatósági képviselet a tervtanácsban

4. Jogorvoslat lehetősége

CÉLOK

- egyszerű, gyors, szakszerű jogorvoslati rendszer kialakítása
- hosszadalmas és költséges bírósági eljárások elkerülése
- jogorvoslati rendszer leterhelésének elkerülése - megalapozatlan kérelmek visszaszorítása

JAVASLATOK

- másodfokú eljárás visszaállítása
- fellebbezés kellően magas illetékhez kötése
- megyei szintű működtetés, összeférhetetlenségek kezelése

Vizsgálandó kérdéskörök 5–6

5. Egyszerű bejelentés

CÉLOK

- kivitelezés előtti hatósági kontroll visszaállítása
- bizonytalanság csökkentése

JAVASLATOK

- egyszerű bejelentés megszüntetése
- egyféle engedélyezési eljárás
- differenciált tervtartalmi és szakhatósági követelmények

6. Engedélyköteles tevékenységek - fennmaradási engedély, hatósági bizonyítvány, - engedély nélkül épült épületek - meglévő épületek bővítése, átalakítása

CÉLOK

- engedély nélküli építések elkerülése
- léptékkal arányos tervtartalom és eljárási idő

JAVASLATOK

- egységes engedélyezési logika differenciált követelményekkel
- településképi szempontok a kis projekteknél is
- földhivatali térképek és nyilvántartások szinkronizálása
- engedély nélküli építések digitális nyomon követése és szankcionálása

Vizsgálandó kérdéskörök 7–8

7. Kiviteli tervhez kötött tevékenységek

CÉLOK

- megfelelő részletezettségű tervek alapján történő építés

JAVASLATOK

- kiviteli terv szükségessége és részletezettsége legyen arányos a léptékkel és bonyolultsággal
- engedélyezési és kiviteli terv szerepének tudatosítása építetőkben
- szorosabb hatósági kontroll a kivitelezés során – kiviteli terv szerinti építés

8. Egységes dokumentációs elvárások - építés hatóságok, főépítész, tervtanács részéről

CÉLOK

- racionalizált, tervfázishoz illeszkedő követelmények
- strukturált dokumentáció
- azonos online rendszer használata

JAVASLATOK

- jogszabályban rögzített, azonos tervtartalmi elvárások
- korábbi tervfázisok visszakereshetősége minden hatóság számára - végleges tervvel összevethetőek
- ÉTDR kizárólagos használata (E-papír, email, posta kiiktatása)
- bizonyos munkarészek automatizálása ÉTDR-ben (pl. építményérték, nyilatkozatok, stb.) –könnyebb, gyorsabb hatósági elbírálás
- engedélyezési terv a megfelelőség igazolására optimalizálva

Vizsgálandó kérdéskörök 9–10

9. Dokumentumok és adminisztráció minimumra csökkentése

CÉLOK

- gyors és hatékony elbírálás lehetősége
- kevés adminisztráció
- könnyen áttekinthető információ

JAVASLATOK

- differenciált tartalmi követelmények
- online, akár ÉTDR-ben rögzített tervezési program határozza meg a követelményeket
- egységes online sablonok (nyilatkozatok, űrlapok, aláírólapok, statisztikai adatok)
- tartalom szerint kategorizált feltöltés
- alapterület-meghatározás egységes szabályozása (egyéb szervezetek, pl. bankok is kezeljék)

10. ÉTDR · E-napló szakmagyakorló oldalról

CÉLOK

- felhasználóbarát rendszerek
- optimalizált, nyomon követhető folyamatok

JAVASLATOK

- szakmagyakorlók bevonása a fejlesztésbe (tervezői, hatósági oldalról)
- ÉTDR legyen az eljárás gerince (ugyanaz a munkarész, ugyanaz a dokumentum jusson el minden érintetthez)
- digitális űrlapok és automatikus státuszinformációk, figyelmeztető jelzések automatizálása
- rendszerek összekapcsolása (ingatlan-nyilvántartás, örökségvédelmi nyilvántartás, ÉTDR, E-napló, térinformatika)
- mobilon is kezelhető E-napló: hely, fotó, diktafon

Vizsgálandó kérdéskörök 11–12

11. Előzetes egyeztetés a hatóságokkal

CÉLOK

- korai érdemi egyeztetés
- szakmai párbeszéd
- "zsákutcás,, tervezői munka elkerülése

JAVASLATOK

- ügyfélfogadás/konzultáció akár már a tervezési program kialakításakor - akár eljárási díjjal
- digitális kapcsolattartás (pl. ÉTDR-en)
- kötő erejű elvi építési engedély vagy hatósági szolgáltatás
- gyakori kérdésekhez könnyen befogadható tájékoztatók készítése

12. Elvi építési engedély vizsgálata

CÉLOK

- kötő erejű állásfoglalás beszerzése már a tervezés előkészítése során

JAVASLATOK

- kötő erejű hatósági szolgáltatás vagy elvi építési engedély újbóli bevezetése
- az építés hatóság mellett a főépítész/tervtanács is adjon állásfoglalást

Vizsgálandó kérdéskörök 13–14

13. Szakhatósági egyeztetések

CÉLOK

- egységes formában, rend szerint lefolytatható egyeztetések

JAVASLATOK

- ÉTDR legyen alkalmas az egyeztetésre
- jegyzőkönyv készüljön, amely minden résztvevő számára elérhető

14. Hatósági eljárási határidők

CÉLOK

- jogszabályi határidők betartása
- a jelenlegi idők elvben megfelelőek, de a túlzó adminisztráció és létszámhiány veszélyezteti őket

JAVASLATOK

- ügyintézői létszám bővítése
- nagyobb beruházásoknál eljárási illeték vizsgálata – lehetőség ügyintézői létszám növelésére
- késések és okaik kommunikálása
- eljárási folyamat fázisainak követése ÉTDR-en
- előzetesen rögzített határidők, figyelmeztetések

Vizsgálandó kérdéskörök 15–16

15. Adatkezelő rendszerek elérhetősége

CÉLOK

- naprakész, könnyen elérhető releváns információ minden fél számára

JAVASLATOK

- adatkezelő rendszerek összekötése
- védelmek, szolgalmi jogok és közműellátottság egy felületen
- hrsz/cím alapján ingyenesen elérhető telekadatok tervezők számára
- egységes rendelettár szabályozási tervekkel együtt
- jó térinformatikai rendszer

16. Tájékoztatók • segédletek • edukáció

CÉLOK

- folyamatok és várható feladatok közérthető kommunikációja

JAVASLATOK

- kevés eljárási folyamat
- megismertetés könnyen befogadható eszközökkel (mobilra optimalizált központi weboldal, folyamatábrák, videók, interaktív tájékoztatók)
- lakosság és kivitelezők tájékoztatása az eljárásköteles tevékenységekről
- módosítás alatt álló rendeletek jelölése

Összesítés – legfőbb problémakörök és javaslatok

HATÓSÁGGAL VALÓ EGYEZTETÉS:

- A válaszadók mindegyike fontosnak tartja a hatósággal való egyeztetés lehetőségét az engedélyezési tervek benyújtása előtt.
- Az egyeztetésekről (bármely hatóságnál, szakhatóságnál) készüljön állásfoglalás/emlékeztető/vagy jegyzőkönyv, ami a hivatalos eljárások során is hivatkozási alapot képezne.
- Az egyeztetéseknek akár lehetnének valamilyen elfogadható díjai is.
- A hatóságok részéről garantálni kellene a "vélemény garanciáját/folytonosságát és koordináltságát". Intézményi szinten kellene szabályozni az átfedéseket, ill. beavatkozásokat más (szak)hatóságok tématerületeire.

TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- Naprakészen tartott digitális tárhely (hivatkozásokkal), ahol az egyes telkekre vonatkozó összes érvényben lévő jogszabály, szabályozási terv stb. elérhető
- Nyilvános adatbázis a szabályozási környezetet illetően, ami hrsz-re/címre kereshetően tartalmaz minden vonatkozó szabályozást, rendeletet, jogszabályt, amit figyelembe kell venni a tervezéskor. (Nagy munkabefektetés, de az összes felhasználónak (beruházói, állampolgári, döntéshozói, stb) óriási haszna lenne belőle, az átláthatóságot is növelné.
- Az országos és helyi építési szabályok, településképi rendeletek összefésülése
- TÉKA - OTÉK - OTSZ - TVMI - Balaton Törvény - Mezőgazdasági Törvény – Méptv. - HÉSZ átláthatósága és azok egyértelmű használata, egységes fogalomhasználat.
- TÉKA kiszámíthatósága szükséges.
- A folyamatos változások miatt folyamatban lévő módosítások jelzése.

HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK:

- A hatósági döntések hierarchiájának átláthatósága.
- Fellebbezés lehetőségének visszaállítása a másodfokú eljárásban.
- Az elvi építési engedély visszahozása az eljárásrendbe bizonyos esetekben
- Tervtanácsok, szakhatóságok, örökségvédelmi hatóság, katasztrófavédelem, környezetvédelmi szakhatóság stb. pontos feladatkörének, jogkörének pontos meghatározása. (Tapasztalatok szerint túlnyúlások, átfedések vannak, adott esetben egymásnak ellentmondóan.)
- A bejelentési eljárás helyett egy a beruházás nagyságrendjéhez illeszkedő engedélyezési eljárás kialakítása. Az egyszerű, kis alapterületű épületeknél ne kelljen ugyanazt a tartalmat beadnia az építésznek.
- A főépítési eljárások egységes szabályozása.

Nemzetközi kitekintés – közigazgatási modellek

A hat vizsgált ország építésügyi igazgatása az elmúlt években jelentősen változott. Két fő modell rajzolódik ki: decentralizált/tartományi és centralizált/egységesített rendszer.

ORSZÁG	MODELL	ELSŐFOKÚ HATÓSÁG	FELLEBBVITELI / FELÜGYELETI SZINT
Németország	Erősen decentralizált (16 különálló építési törvény – Bauordnung)	Alsóbb építésfelügyeleti hatóság (Untere Bauaufsichtsbehörde): jellemzően járási hivatalok (Landratsamt) vagy járási jogú városok.	Középszintű (Regierungspräsidium) és legfelsőbb tartományi építésügyi hatóság (tartományi minisztériumok).
Ausztria	Erősen decentralizált (9 különálló tartományi építési törvény)	Helyi önkormányzat polgármestere (Bürgermeister) vagy Városi Tanács; Bécsben a MA 37-es ügyosztály.	Tartományi közigazgatási bíróságok (Landesverwaltungsgericht).
Lengyelország	Egységes nemzeti szabályozás, helyi végrehajtással	Járási hivatalok (Starostwo powiatowe) vagy járási jogú városok.	Vajdasági szint (Wojewoda); legfelsőbb szerv az Országos Építésügyi Főfelügyelőség (GUNB).
Csehország	Nemrégiben centralizált (2024–2026-os reformok)	Általános helyi építésügyi hivatalok (Stavební úřad); kiemelt nagyberuházásoknál Speciális Építésügyi Hivatal (DESÚ).	Régiós hivatalok és a Regionális Fejlesztési Minisztérium.
Szlovákia	Nemrégiben centralizált (2025 áprilisától élő új törvény)	Helyi építésügyi hivatalok, de a hatáskörök az új központi szerv alá tagozódnak.	Új központi Térségtervezési és Építésügyi Hivatal (Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR).
Románia	Egységes nemzeti szabályozás (2026-os CATUC kódex)	Helyi önkormányzatok: polgármesteri hivatalok (Primăria) vagy megyei tanácsok (Consiliu Județean).	Állami Építésügyi Felügyelőség (ISC) és a Fejlesztési Minisztérium.

Nemzetközi kitekintés – digitalizáció

Mind a hat ország halad a teljes elektronikus ügyintézés felé; a kötelezőség és a technológiai fejlettség – különösen a 3D/BIM használata – eltérő.

CSEHORSZÁG

Portál stavebníka

A kérelmek, projekt-dokumentáció és szakhatósági állásfoglalások digitálisan nyújthatók be; kapcsolat a digitális műszaki térképekkel. 2027-től a 135 millió CZK feletti állami/közpénzes beruházásoknál BIM-kötelezettség.

LENGYELORSZÁG

e-Budownictwo

Hibrid rendszer: papír vagy digitális benyújtás választható. Több mint 20 ügytípus – köztük bontási engedély, használatbavétel és EDB – teljesen online, PDF-ben intézhető.

NÉMETORSZÁG

Bauportal

Tartományonként eltérő platformok. Az OZG alapján a digitális benyújtás elérhető; egyes tartományokban már kötelező standard. A tervek PDF-ben tölthetők fel; a 3D/BIM-alapú engedélyezés még pilotfázisú.

ÖSSZEGZÉS

Bécs a BIM-alapú automatizált engedélyezésben emelkedik ki; Csehország és Szlovákia pedig központosító és kötelező digitális reformokat hajtott végre.

SZLOVÁKIA

Urbion / Új Építésügyi Portál

2025 áprilisától az építési szándéknyilatkozat, területrendezési és engedélyezési tervek elektronikus aláírással, digitálisan nyújthatók be; a papíralapú benyújtás fokozatosan kivezetésre kerül.

ROMÁNIA

Ghișeul Unic

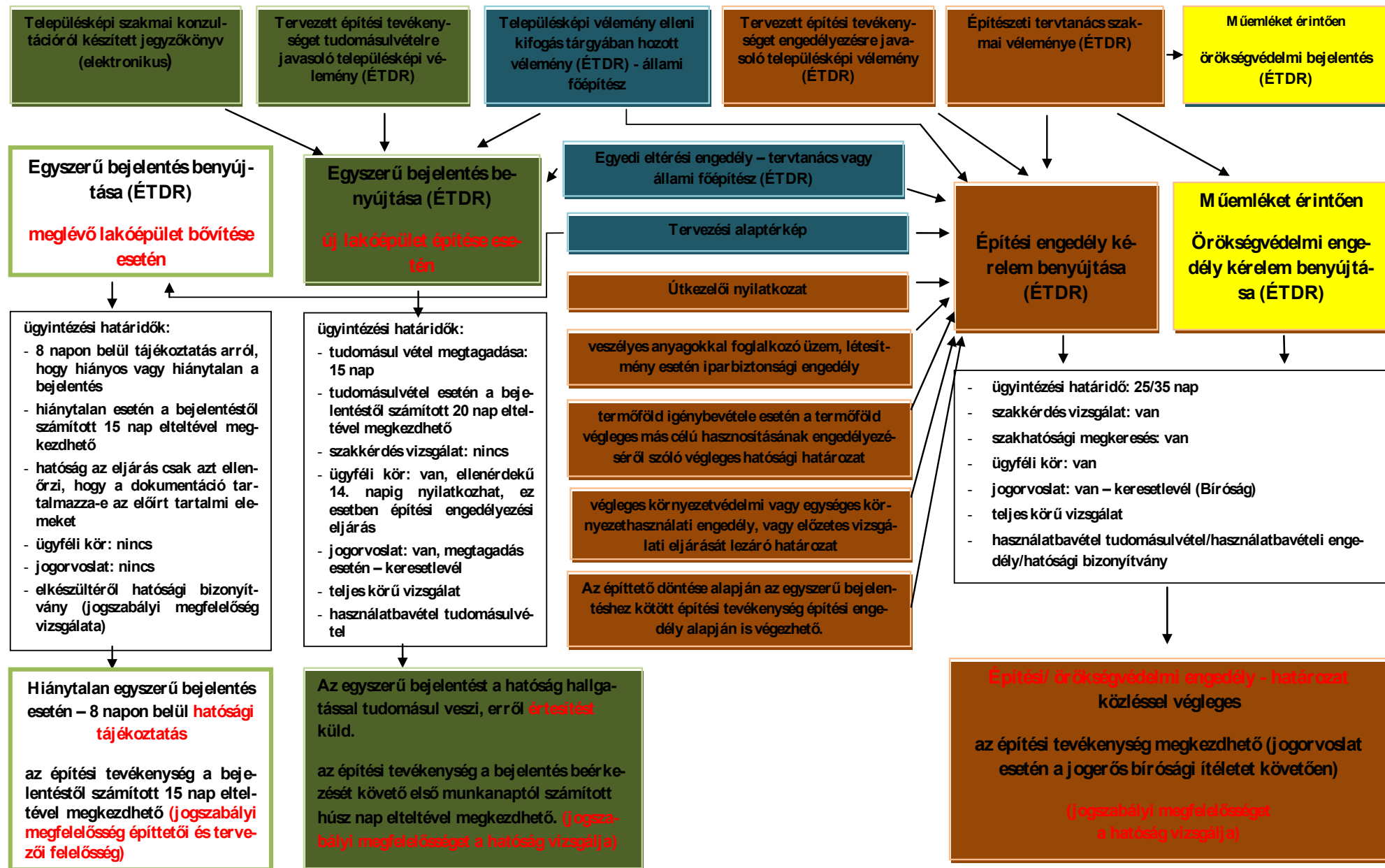
A 2026-os CATUC-hoz kapcsolódó Egységes Digitális Ablak. Telekkönyvi kivonat, urbanisztikai bizonyítvány és építési engedélykérelem digitálisan, minősített elektronikus aláírással; nagyvárosokban integrált online rendszerek.

AUSZTRIA / BÉCS

ELAK · BRISE

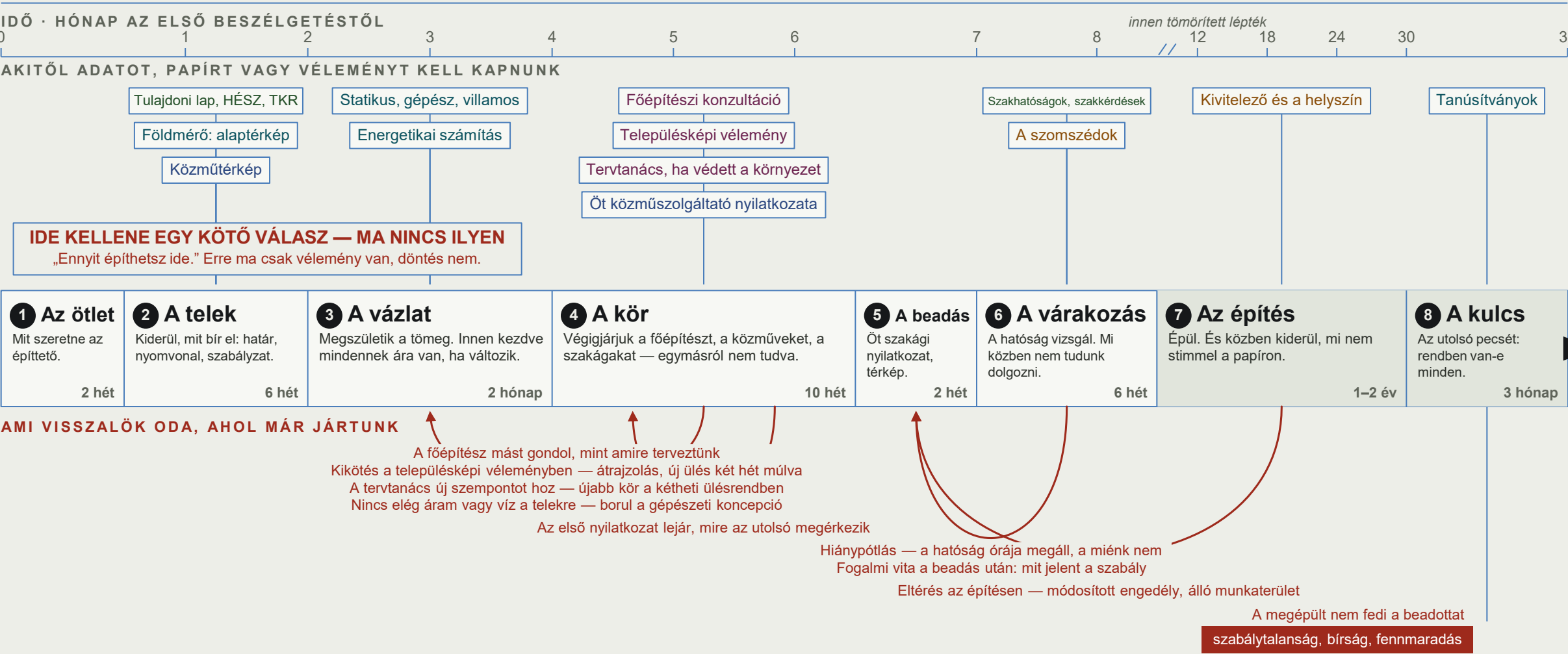
Régióként erősen eltérő digitalizáció. Bécsben IFC-formátumú 3D BIM-modellek is benyújthatók; a BRISE rendszer AI-val automatikusan ellenőrzi a helyi építési szabályzatnak való megfelelést.

Eljárás szemléletű folyamatábra

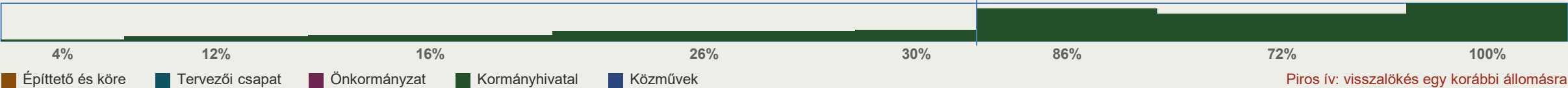


HÁROM ÉV EGY HÁZIG

Nyolc állomás, nyolc-kilenc hónap papírmunka az első kapavágásig — és kilenc pont, ahol a folyamat visszalök oda, ahol már jártunk.

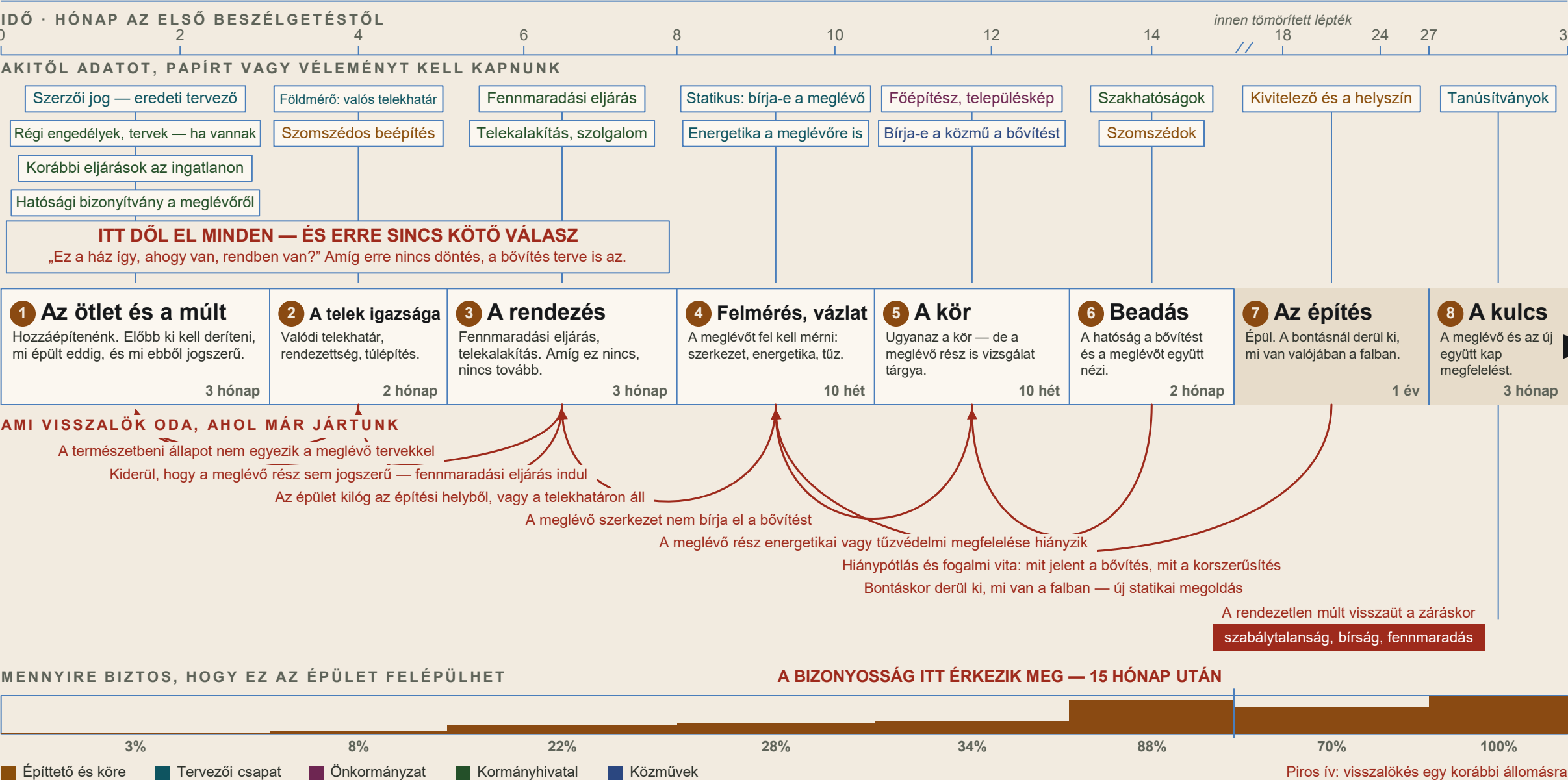


MENNYIRE BIZTOS, HOGY EZ AZ ÉPÜLET FELÉPÜLHET A BIZONYOSSÁG ITT ÉRKEZIK MEG — 7 HÓNAP UTÁN



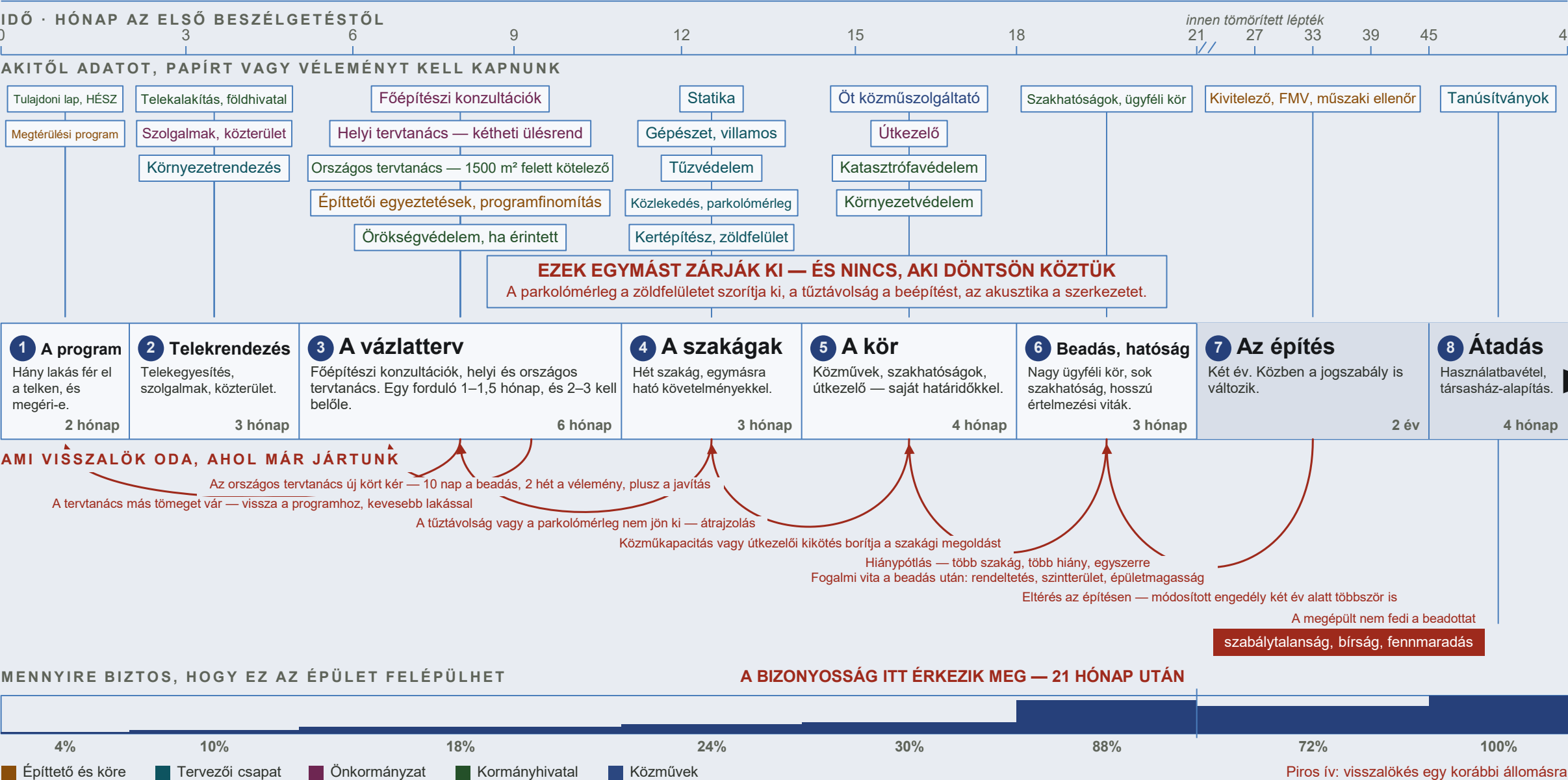
ELŐBB A MÚLTAT KELL RENDEZNI

A folyamat nem az ötlettel kezdődik, hanem azzal, ami már áll. Tizenöt hónap az első kapavágásig — közel kétszer annyi, mint új háznál.

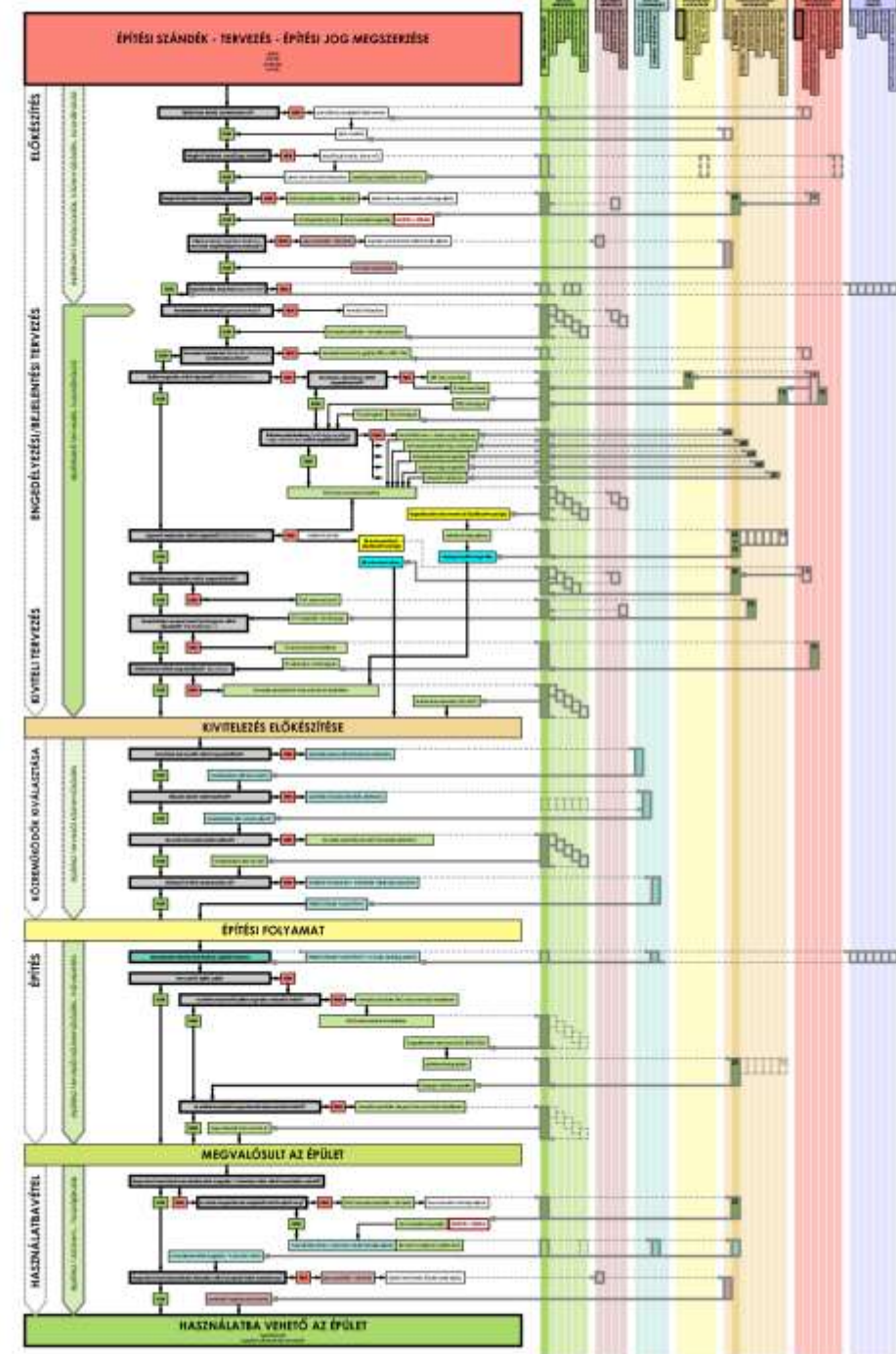


NÉGY ÉV, TIZENÖT SZAKÁG

Huszonegy hónap papírmunka az első kapavágásig. A tervtanácsok kéthetente ülnek, egy forduló mégis másfél hónap — a szakágak pedig egymást is korlátozzák.



ÉPÍTÉSI FOLYAMATÁBRA 2026



02 Az ábra struktúrája (fázisok)

ÉPÍTÉSI SZÁNDÉK - TERVEZÉS - ÉPÍTÉSI JOG MEGSZERZÉSE

ELŐKÉSZÍTÉS építészeti tanácsadás, közreműködés, koordináció

ENGEDÉLYEZÉSI/BEJELENTÉSI TERVEZÉS ÉS A KAPCSOLÓDÓ HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK építészeti tervezés, koordináció

KIVITELI TERVEZÉS építészeti tervezés, koordináció

KIVITELEZÉS ELŐKÉSZÍTÉSE

KÖZREMŰKÖDŐK KIVÁLASZTÁSA építész tervezői közreműködés

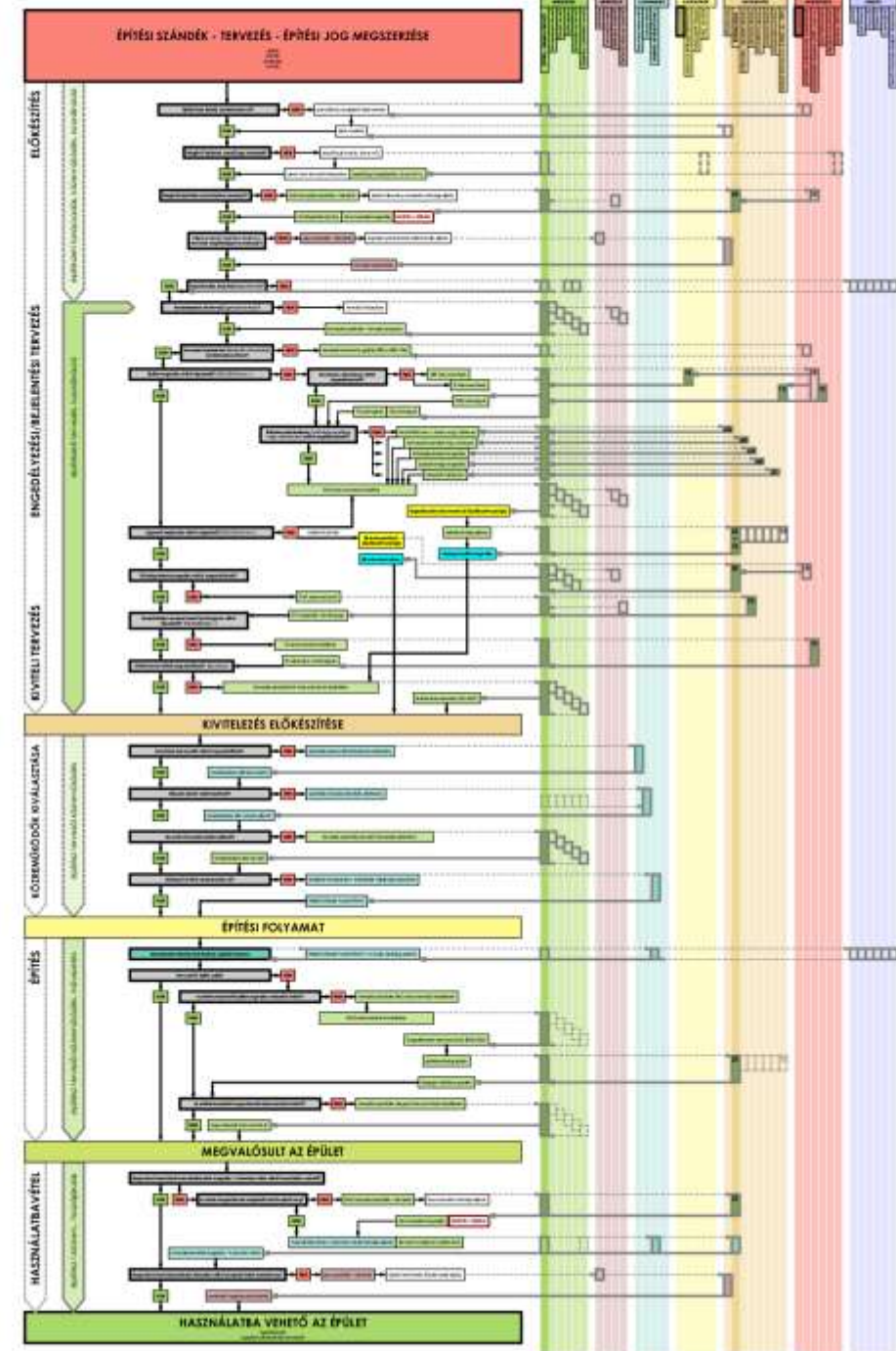
ÉPÍTÉSI FOLYAMAT

ÉPÍTÉS építész tervezői közreműködés, művezetés

MEGVALÓSULT AZ ÉPÜLET

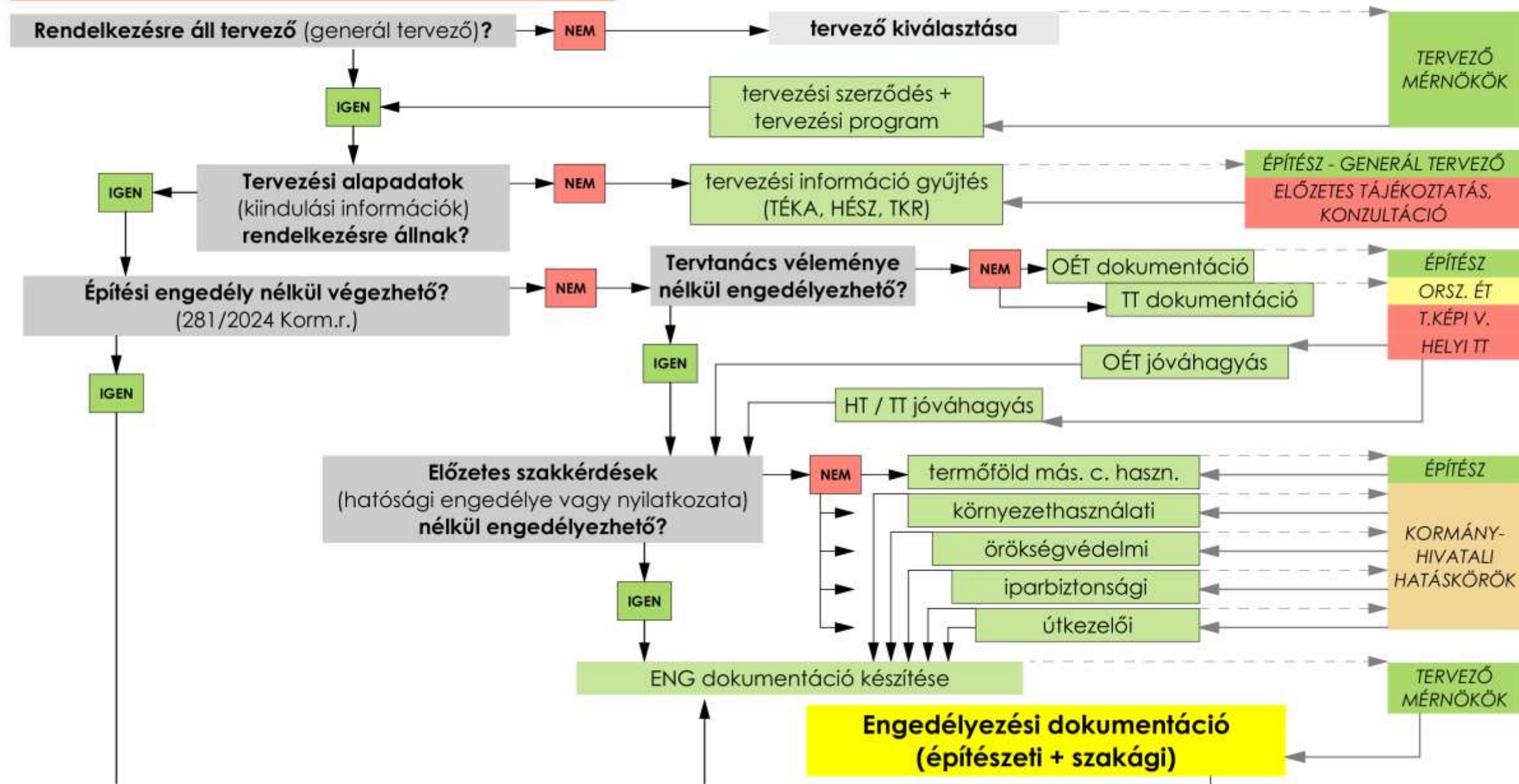
HASZNÁLATBAVÉTEL építész tervezői közreműködés, építész tervezői nyilatkozat

HASZNÁLATBA VEHETŐ AZ ÉPÜLET

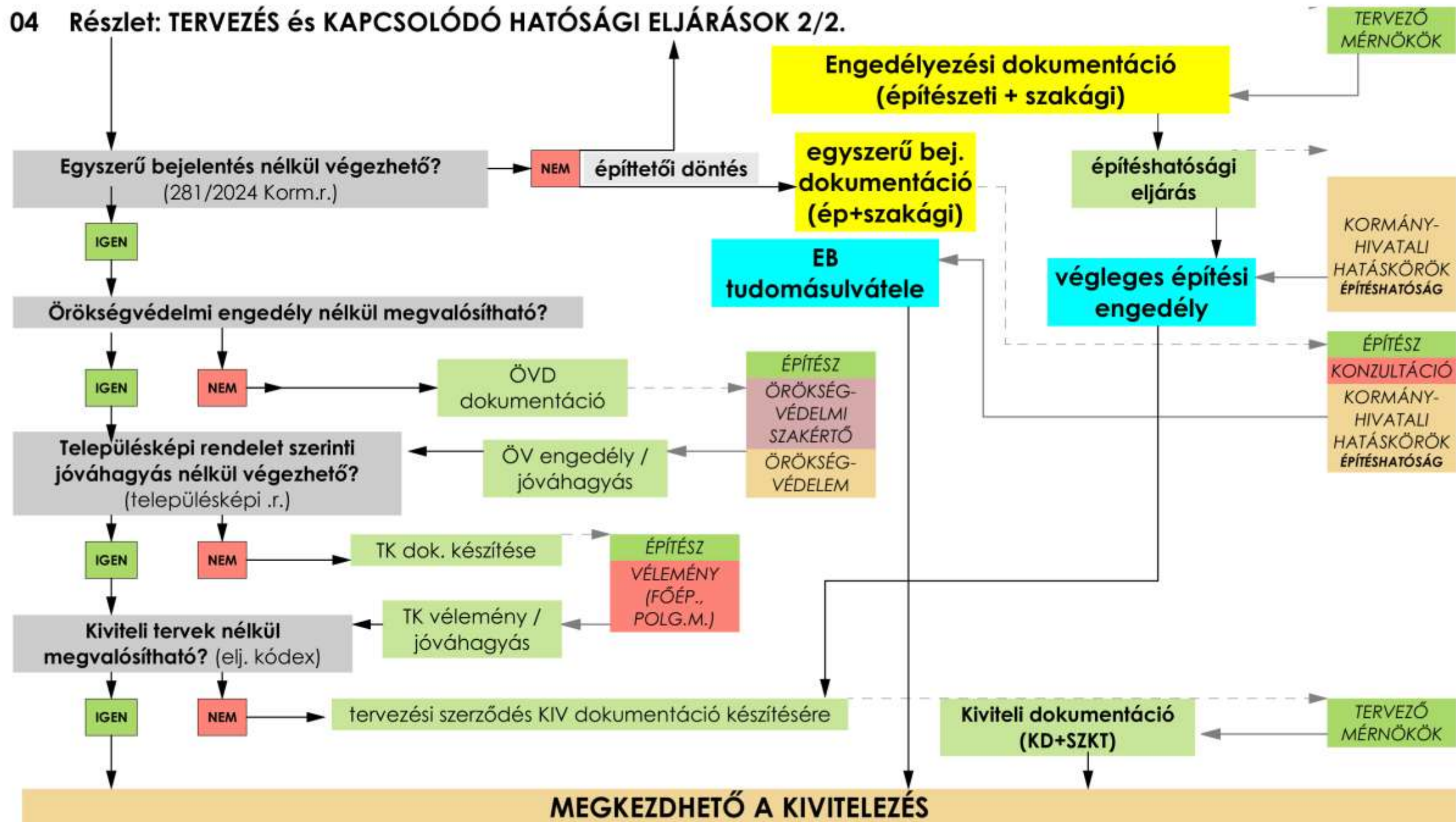


03 Részlet: TERVEZÉS és KAPCSOLÓDÓ HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK 1/2.

TERVEZÉS - ÉPÍTÉSI JOG MEGSZERZÉSE



04 Részlet: TERVEZÉS és KAPCSOLÓDÓ HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK 2/2.



05 ÖSSZEGZÉS

- az ábra tovább **bővíthető** és az idővonal arányosítható
- a folyamatábra tanulmányozása során **összegezhető**, hogy egy beruházási folyamat során:
 - a beruházás céljától és léptékétől függően **mennyi eljárástípus** közül kell a megfelelőt alkalmazni
 - milyen **információkat** és **honnan** kell beszerezni
 - mennyi **szakember** bevonására van szükség **tervezői és igazgatási oldalon**
 - mely szakemberek **mikor lépnek be a folyamatba és meddig kísérik**
 - hányféle **különböző tervdokumentációt** kell összeállítani
 - ezen folyamatok **mennyi idő** alatt fejeződnek be
 - mely folyamatnál **milyen szerepet kap az építész tervező**
- ezen összegzések után meg kell vizsgálni,
 - mely **információforrások** köthetők össze, vagy **egységesíthetők-e**
 - a **döntési és bírálati** folyamatok **a tervezés megfelelő fázisában** vannak-e
 - hol futnak **párhuzamosan eljárások/döntések** és hol vannak felesleges "hurkok"
 - mely munkarészek **egyszerűsíthetők**
 - mely **eljárástípusok hagyhatóak el** és milyen eljárástípust lehet beiktatni a folyamatba
 - hol túlzó és hol kevés a **hatósági kontroll**
 - **lehet-e egységesíteni** a folyamatokat
 - **javítható-e az információcsere** módja

