

**Az építési engedélyezési dokumentációkat fajtánként a vonatkozó jogszabály előírásai alapján az alábbiak szerint kell összeállítani:**

### **III. Építési engedélyezési (bejelentési) dokumentáció**

1. Tartószerkezeti műszaki leírás új építmény esetén az e melléklet I. fejezet 9. pontjában meghatározott alapesetet meghaladó építmény építéskor szükséges. Meglévő építményt érintő építési tevékenység esetén az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmaz:

a) tartószerkezeti műszaki leírást, ha a meglévő épület és a bővített épületrész összességében meghaladja az e melléklet I. fejezet 9. pontjában meghatározott alapesetet,

b) szakértői véleményt minden méretű építménytípusnál

ba) az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 80 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton),

bb) az épület összes építési tevékenységgel, illetve tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetére, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségére, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító tartószerkezeti megoldásokról.

2. Talajmechanikai szakvélemény kell

a) a négy beépített szintnél nagyobb vagy

b) a 10 m-es építménymagasságnál magasabb vagy

c) az  $1000 \text{ m}^2$ -nél nagyobb alapterületű vagy

d) a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű

építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.

3. Geotechnikai dokumentáció kell:

a) jogszabályban meghatározott veszélyes üzemenél,

b) jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,

c) ha egynél több szint kerül a terepszint alá,

d) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal).

4. Tűzvédelmi dokumentáció kell - a külön jogszabályban rögzített esetekben -, mely tartalmazza

a) az építmény megközelíthetőségére,

b) oltóvíz-ellátására,

c) tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára,

d) az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire,

e) a tűszakaszok elhelyezkedésére, kiürítési számítására,

f) épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint

g) a tűzjelzésre és oltásra

vonatkozó megoldásokat.

5. A tervező által készített helyszínrajz tartalmazza

a) az égtájjelölést,

b) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú - telkek ábrázolását,

c) a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező építményt, valamint a tervezett építményt, méretarányos ábrázolással (körvonalrajza, tetőidoma ábrázolásával, rendeltetésének megnevezésével), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,

d) a tervezéssel érintett telkekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomát, továbbá a tervezéssel érintett telkek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,

e) a tervezett és a meglévő épületek telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét,

f) a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervben meghatározottak teljesítését igazoló mutatószámokat jellemzőket (beépítési százalék, építménymagasság, szabályozási vonal stb.),

g) az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolását,

h) a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,

i) a tervezéssel érintett telken meglévő 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű meglévő és kivágandó faállomány jelölését és a fa fajtájának megnevezését,

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

#### 6. Az alaprajz tartalma

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a tervdokumentációban összevonhatóak. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:

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

b) a beépített berendezési tárgyakat,

c) a nyílásokat,

d) az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,

e) a szerkezeti dilatációk helyét,

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

g) az égéstermék-elvezetőt.

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

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

#### 7. A metszet tartalma

a) ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:

aa) az elmetszet, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

ab) zárt sorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,

ac) az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát, továbbá

b) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

#### 8. A homlokzati terv tartalma

a) ábrázolni kell az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, rácsokat, korlátokat, reklám- és hirdetőberendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légszűrőket, égéstermék-elvezetőt, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

b) meg kell adni a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény stb. szintmagasságát,

c) meg kell határozni az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

d) zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén - a környezetbe illesztés bemutatására - ábrázolni kell a szomszédos épületek nézeteit.

9. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a kérelem benyújtásakor 90 napnál nem régebbi, a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,

b) a tervező által készített helyszínrajzot,

c) tereprendezi tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,

d) alaprajzot a tervezett építmény valamennyi eltérő szintjéről, a méretarányának megfelelő műszaki tartalommal,

e) metszeteket a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvéve,

f) homlokzati terveket az építmény minden nézetéről,

g) üzemeléstéchnológiai tervet a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben és részletezettséggel,

h) kertépítészeti terveket a külön jogszabályban vagy a helyi önkormányzat által rendeletben meghatározott esetekben,

i) az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,

j) műszaki leírást,

k) a felvonók és mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,

l) a 7. melléklet szerinti kitöltött statisztikai adatlapot.

10. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) földhivatal által hitelesített 90 napnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,

b) a tervező által készített helyszínrajzot a meglévő építmény befoglaló tömegét megváltoztató esetekben,

c) alaprajzo(ka)t a meglévő építmény jellemző, de legalább az átalakítani szánt, valamint az az alatti-fölötti építményszintjeiről,

d) alaprajzo(ka)t az építmény átalakított építményszintjeiről,

e) homlokzati rajzo(ka)t és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,

f) homlokzati rajzo(ka)t az átalakított homlokzat(ok)ról,

g) metszete(ke)t a meglévő építmény szintszáma szempontjából meghatározó helye(ke)n, a befoglaló méretre jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

h) szintszám-, belmagasság- vagy tetőforma-változtatást eredményező átalakítás esetén metszete(ke)t a tervezett állapotról a változtatás szempontjából meghatározó helye(ke)n, a változásra jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

i) a felvonók, a mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,

j) üzemeléstéchnológiai terveket a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben,

k) műszaki leírást,

l) egy évnél nem régebbi szakértői véleményeket

la) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű szerkezeteket tartalmazó (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton stb.) épületszerkezetekről és

lb) a 80 évesnél idősebb építmények tartószerkezetéről,

m) a 7. melléklet szerinti kitöltött statisztikai adatlapot.

A helyi védelem alatt álló építmény, illetve műemléki jelentőségű terület megjelenését érintő építés, bővítés, átalakítás esetében - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - a fentiekben felsoroltakon túl a meglévő állapotot bemutató fotódokumentáció és indokolt esetben színezési dokumentáció mellékelendő.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen építmény építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

11. A jogerős és végrehajtható építési engedélyezési dokumentációtól való eltérésre irányuló kérelem (módosított építési engedély iránti kérelem) mellékletét szolgáló dokumentációnak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azokat ismertető munkarészeket (pl. műszaki leírást és számításokat) kell tartalmaznia. A műszaki leírásban egyértelműen meg kell nevezni és fel kell sorolni az eltéréseket.

12. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) földhivatal által hitelesített 90 napnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,

b) a tervező által készített, a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzot,

c) nézetrajzot a tervezett, és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,

d) tereprendezési tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,

e) műszaki leírást.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen műtárgy építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

### **13. Bejelentési eljáráshoz szükséges építészeti-műszaki dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a) emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó új építmény építésekor
  - aa) a 9. pont a)-c) és j) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
  - ab) egy jellemző metszetet,
  - ac) alaprajzot,
- b) emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakításakor, bővítések, felújításakor, korszerűsítések, helyreállításakor
  - ba) a 10. pont a) és k) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
  - bb) egy metszetrajzot az átalakítással, bővítéssel érintett építményrészeiről,
  - bc) alaprajzot,
  - bd) tervező által készített helyszínrajzi elrendezést a telek beépítettségi mértékének változása esetén,
- c) emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó műtárgy építések, átalakítás, bővítések, felújítás, korszerűsítések, helyreállítások
  - ca) a 12. pont a), d) és e) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
  - cb) tervező által készített helyszínrajzi elrendezést a telek beépítettségi mértékének változása esetén,
  - d) 4,0 m-es építménymagasságú vagy annál kisebb főlíasátor építésekor
    - da) a 12. pont a) és e) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
    - db) tervező által készített helyszínrajzi elrendezést a telek beépítettségi mértékének változása esetén,
  - e) 4,0 m-es építménymagasságot meghaladó főlíasátor építésekor
    - ea) a 12. pont a) és e) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
    - eb) tervező által készített helyszínrajzi elrendezést a telek beépítettségi mértékének változása esetén,
    - ec) egy metszetrajzot,
    - ed) alaprajzot,
  - f) az a)-b) pont esetében a 7. melléklet szerinti kitöltött statisztikai adatlapot.

### **IV. Bontási engedélyezési dokumentáció**

1. A veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírás szükséges az érzékeny szerkezetű építmény (bontás során állékonyságát veszti, életveszély léphet fel) bontásakor.

2. A bontási engedélyezési dokumentációnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a földhivatal által hitelesített 90 napnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,
- b) műszaki leírást, mely ismerteti az építmény rendeltetését, alaprajzát, metszetét, méreteit, anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
- c) a bontáshoz tervezett technológiai leírást, amely tartalmazza a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi és környezetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,
- d) helyi védelem alá tartozó építmény, illetve műemléki vagy tájképi jelentőségű védett természeti területen lévő egyedi tájértékké minősített építmény elbontása esetén fényképeket az építmény valamennyi nézetéről,
- e) helyi védelem alatt álló vagy egyedi táj értéké minősített, továbbá műemléki területen meglévő építmény elbontása esetén 1:100 méretarányú alaprajz(ka)t minden szintről és legalább két egymással szöglet bezáró metszetet, valamint a jellemző homlokzatok felmérési rajzát,
- f) zártosuló beépítés esetén tartószerkezeti szakértői véleményt különös tekintettel a szomszédos ingatlanokra és az azokon lévő építmények állagvédelmére.

3. Bontás bejelentése engedélyezési dokumentációjának a 2. pont *a)-c) és f)* alpontjában foglaltakat kell tartalmaznia.

### **V. Használatbavételi engedélyezési és bejelentési dokumentáció**

A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékleteként dokumentációt csak az e rendeletben meghatározott esetben kell benyújtani, és annak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azt ismertető munkarészeket (pl. a műszaki leírást és a számításokat) kell tartalmaznia.

A tervrajzok méretarányára és tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál meghatározottakkal.

Épület esetében a 8. mellékletben szereplő statisztikai adatlapot ki kell tölteni.

Új felvonó, mozgólépcső létesítése vagy meglévő műszaki jellemzőinek megváltoztatása esetén a külön jogszabályban meghatározott iratokat és adatokat kell mellékelni.

Műemléki területen épült építmény esetén fotódokumentáció is szükséges.

### **VI. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció**

A dokumentáció tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál leírtakkal. A szabálytalanul megépített vagy befejezetlen építmény esetében a jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni.

A fennmaradási engedélyezési tervben egyértelműen ábrázolni kell, hogy

*a)* miben nyilvánult meg a szabálytalanság (méretekkal), és

*b)* a szabálytalanságot milyen módon szüntetik meg (átalakítással vagy egyéb módon).

Műemléki területen épült építmény esetén fotódokumentáció is szükséges.

*VII.*

### **VIII. A telekalakítási dokumentáció**

*a)* A telekalakítási dokumentáció

*aa)* telekcsoport újraosztásával,

*ab)* telekmegosztással,

*ac)* telekegyesítéssel,

*ad)* telekhatár-rendezéssel összefüggő dokumentáció.

*b)* A telekalakítási dokumentáció

*ba)* az ingatlanügyi-hatóság által záradékolt geodéziai dokumentációból (változási vázrajzból), és

*bb)* ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik, telekalakítási tervből

áll.

*c)* A geodéziai dokumentáció (változási vázrajz) elkészítésére az ingatlan-nyilvántartási és a földmérési, térképészeti tevékenységről szóló jogszabályok, illetve a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló jogszabálynak a kisajátítási terv tartalmi követelményeire vonatkozó előírásai az irányadók.

*d)* A telekalakítási terv egymással összevethető rajzi munkarészből és táblázatos jegyzékből álló dokumentáció, melynek alapja az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata, feltüntetve rajta a meglévő és - megkülönböztető módon - a végrehajtható építési engedély szerinti építményeket is.