

CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Irodastop és lakásstop?

2022. augusztus 16. napját követően indult eljárásokban nem kaphat elvi építési keretengedélyt, illetve építési engedélyt az olyan 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épület, valamint az egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább 6 lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület, melynek építészeti-műszaki dokumentációját az Országos Építészeti Tervtanács véleményében nem ajánlotta megvalósításra.

Vélemény, avagy vétőjog

- [1] Az egyes építésügyi, örökségvédelmi, vagyongazdálkodási és kormányzati igazgatási tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 315/2022. (VIII.16.) Korm. rendelet („**Mód.Kr.**”) értelmében bővült az Országos Építészeti Tervtanács hatásköre.
- [2] Az Országos Építészeti Tervtanács ugyanis 2022. augusztus 17. napjától már véleményezi a magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás építészeti-műszaki dokumentációját, valamint az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épület és az egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább 6 lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület építészeti-műszaki dokumentációját is. [Mód.Kr. 1. § (1)-(4) bek.; 252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 9. § (2) bek. g) pont, 9. § (2a) bek.]
- [3] A Mód.Kr. egyúttal szigorította az építési engedélyezési eljárások szabályait is, azzal, hogy az Országos Építészeti Tervtanácsot gyakorlatilag vétőjoggal ruházta fel, hiszen az építésügyi hatóság 2022. augusztus 17. napjától köteles az építési engedély iránti, valamint az elvi építési keretengedély iránti kérelmet elutasítani abban az esetben is, ha az Országos Építészeti Tervtanács szakmai véleményében nem ajánlotta engedélyezésre

(1) az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás megvalósítására irányuló beruházás;



(2) az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épület megvalósítására irányuló beruházás; valamint

(3) az egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább 6 lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület megvalósítására irányuló beruházás

építészeti-műszaki dokumentációját. [Mód.Kr. 4. § (1)-(2) bek.; 312/2012. (XI.8.) Korm.r. 18. § (4) bek. c)-e pont, 25. § (3) bek. c)-e pont]

[4] A fennmaradási engedély, a telepítési engedély, valamint az integrált építési engedély vonatkozásában azonban a Mód.Kr. az Országos Építészeti Tervtanács vétőjogát csak az állami magasépítési beruházások vonatkozásában rögzítette. [Mód.Kr. 4. § (3) és (5) bek. b) pont; 312/2012. (XI.8.) Korm.r. 33. § (1) bek., 35. § (9) bek., 44. § (1) bek. b) pont]

[5] Megjegyezzük, hogy az Országos Építészeti Tervtanács az állami magasépítési beruházás esetében az elnök javaslatára a véleményezésnek az illetékes területi építészeti-műszaki tervtanács általi lefolytatását kezdeményezheti. A kezdeményezés elfogadása esetén a véleményezési eljárást a területi építészeti-műszaki tervtanács folytatja le. [Mód.Kr. 1. § (4) bek.; 252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 9. § (6a) bek.]

[6] Az

	Országos Építészeti Tervtanács véleménye	építési engedély	elvi építési keretengedély	fennmaradási engedély	telepítési engedély / integrált építési engedély
állami magasépítési beruházás	nem támogatja	nem adható	nem adható	nem adható	nem adható
5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó beruházás	nem támogatja	nem adható	nem adható	adható*	adható*
egy építési telken 1500 m² összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább 6 lakásból álló többlakásos	nem támogatja	nem adható	nem adható	adható*	adható*

* a 312/2012. (XI.8.) Korm.r. kifejezetten nem írja elő, hogy ezekben az esetekben Országos Építészeti Tervtanács véleménye miatt meg kell tagadnia az engedély kiadását

állami magasépítési beruházás esetében már a folyamatban lévő ügyekben is véleményt nyilvánít az Országos Építészeti Tervtanács, és a véleményét az építési

engedélyezési eljárásokban figyelembe is kell venni [Mód.Kr. 1. § (3) bek. és 4. § (4) bek.; 252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 24. §; 312/2012. (XI.8.) Korm.r. 77/G.§]

- [7] Kiemeljük, hogy ehhez hasonló vétőjogot a jogalkotó a – többször módosított, de jelenleg is hatályban lévő – plázastop-jogszabályok megalkotása során rögzített, amikor is a 400 négyzetméternél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmények (üzletek, bevásárlóközpontok) létesítésére, átalakítására és bővítésére vonatkozó eljárásokban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjét jelölte ki olyan országos illetékességű szakhatóságnak, melynek véleményétől az építési engedélyezési eljárás, valamint a rendeltetésmódosítási eljárás során hozott döntésben nem lehet eltérni. [Étv. IV/A. fejezet; 5/2015. (I. 29.) Korm. r.]
- [8] Minderre tekintettel megállapíthatjuk, hogy az Országos Építészeti Tervtanács fontos szereplőjévé fog válni a nagyobb épületek építési engedélyezési eljárásának, és ez az iroda és lakóingatlan fejlesztésekre minden bizonnyal figyelemre méltó hatást fog gyakorolni.

Milyen szempontokat vizsgál az Országos Építészeti Tervtanács?

- [9] Az Országos Építészeti Tervtanács a szakmai véleményezés során vizsgálja, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e
- (1) az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének;
 - (2) a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak;
 - (3) műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak;
 - (4) világörökségi területi érintettség esetén meghatározott esetben a világörökségi kezelési tervben, ennek hiányában a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (4) bekezdésében foglaltaknak. [252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 15. § (2) bek.]
- [10] Az Országos Építészeti Tervtanács a véleményét indokolni köteles, és az indoklásban meg kell határozni azokat a jogszabályhelyeket is, amelyekre véleményét alapozta. Az indokolásának tartalmaznia kell továbbá a fent hivatkozott szempontrendszer szerint elvégzett vizsgálatot és annak eredményét. Ha az Országos Építészeti Tervtanács véleményében a tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlja, a vélemény indoklásában ki kell térnie azokra a javasolt termódosítási elemekre, amelyeket a terv átdolgozása során ajánl figyelembe venni. [252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 16. § (1), (2a)-(3) bek.]
- [11] Az Országos Építészeti Tervtanács véleményében a tervdokumentációt engedélyezésre, illetve a tervdokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra – feltétel meghatározásával vagy feltétel nélkül – ajánlja, vagy megvalósításra nem ajánlja. [252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 16. § (2) bek.]
- [12] Érdekesképpen megjegyezzük, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy – ilyennek minősülhet többek között például a legalább 90 millió

forint teljes költségigényű és legalább 15 új munkahely megteremtését biztosító beruházással, vagy a részben vagy egészben egyedi kormánydöntéssel megítélt támogatásból megvalósítandó beruházással összefüggő, a Kormány által rendeletben meghatározott közigazgatási hatósági ügy – tárgyát képező építési beruházás esetében azonban lehetőség van arra, hogy a Kormány rendeletében kizárja a tervtanácsi véleményezést. [252/2006. (XII. 7.) Korm.r. 9. § (2) bek. b) pont; 2006. évi LIII. törvény 1. § (1) bek.]

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Szabó Zsanett

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2022 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

andras.fenyohazi@cerhahempel.hu
zsanett.szabo@cerhahempel.hu

CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS

