



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat, VII. rész

Az építményre és az építési termékre irányadó követelményekről

2024. október 1-jén hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) jelentős része. Hétről hétre megjelenő cikksorozatunkban a Méptv. hatálybalépésével történt változásokat mutatjuk be. Legutóbbi cikkünkben [az építési naplóra, a szervizkönyvre és a jókarbantartási kötelezettségre vonatkozó szabályokat érintő módosításokat jártuk körbe, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység során színre lépő új szereplőket](#) mutattuk be. Cikksorozatunknak ebben a részében az építményekkel szemben támasztott követelményekre és az építésügyi műszaki irányelvekre, illetve az építési termékekkel szemben támasztott általános követelményekre vonatkozó rendelkezéseket vizsgáljuk meg.

1. Általános követelmények az építményekkel szemben

- [1] Az építményekkel szemben támasztott alapvető követelmények megegyeznek az Étv. rendelkezéseivel, a Méptv. csak minimálisan pontosította azokat.
- [2] Az építmények elhelyezésekor továbbra is elsődleges szempont (i) a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelménye, (ii) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel való megközelíthetősége, továbbá (iii) a *vízgazdálkodás*, a környezetvédelem és a természetvédelem követelményeinek való megfelelés, valamint (iv) a közhasználatú építmények esetében az akadálymentes és egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása. [Méptv. 181. § (1) bek. a)-d) pont]
- [3] Ezeknek a követelményeknek az érvényre juttatása mellett az építmények építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása és korszerűsítése során biztosítani kell még (i) a rendszeres karbantartás lehetőségét, és (ii) azt is, hogy az építmény



rendeltetészerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl. [Méptv. 181. § (4) bek. a)-d) pont]

- [4] Továbbra is irányadó az a szabály, hogy az általános építési követelményektől – melynek részletszabályait 2024. december 31. napjáig az OTÉK, 2025. január 1. napjától a TÉKA határozza meg – eltérni csak az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (OTÉK/TÉKA) meghatározott esetekben és módon lehet. Az építmény külső megjelenését pedig változatlanul úgy kell kialakítani, illetve az elhelyezését meghatározni, hogy az illeszkedjen a helyi jellegzetességekhez, és megőrizze a tájkép és az építészeti értékek harmóniáját. [Méptv. 181. § (3), (5) bek.]

2. Fenntarthatóság mint központi elem

- [5] A Méptv. egyik legfontosabb újítása, hogy a fenntarthatóság követelményét a szabályozás egyik központi elemévé emeli. Az építmények tervezésekor, illetve kivitelezésekor már nemcsak az energiahatékonyságra kell figyelemmel lenni, hanem az építmény teljes életciklusára biztosítani kell a zöld energia, zöld környezet és a tudatos zöld megoldások használatát. Mindez azt jelenti a gyakorlatban, hogy – a vonatkozó kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építményeknek már a használatbavétel előtt energetikai tanúsítvánnyal és zöld útlevelemmel, az építmény teljes életciklusa alatt pedig szervizkönyvvel kell rendelkezniük. [Méptv. 182. § (1) bek.]
- [6] A tájépítészeti alkotások esetében külön rögzíti a törvény, hogy lehetőség szerint helyben előállított, zöld védjeggyel rendelkező építési anyagokat kell használni, ezzel is csökkentve a szállításból eredő környezeti terhelést. Az előírások célja, hogy az építési folyamatok során a lehető legnagyobb mértékben érvényesüljön a környezetvédelem szempontja. Mindemellett szem előtt kell tartani a kormányrendeletben meghatározott zöldinfrastruktúra és biológiai aktivitás követelményértékeket is. [Méptv. 182. § (1)-(2) bek.]

3. Építésügyi műszaki irányelvek

- [7] Az építésügyi műszaki irányelvekre vonatkozó szabályozást változatlanul fenntartja a Méptv., a főbb szabályokat a teljes körűség érdekében az alábbiakban röviden bemutatjuk.
- [8] Az építésügyi műszaki irányelv a jogszabály, európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki ajánlás. [Méptv. 16. § 31. pont]
- [9] Megjegyezzük, hogy az építésügyi műszaki irányelv az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett, az építési folyamatra és az üzemeltetési tevékenységre kiterjedő, főszabály szerint önkéntesen alkalmazható ajánlás. Műszaki tartalmú jogszabály azonban hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre és annak kötelező alkalmazását előírhatja. [Méptv. 183. § (1), (3) bek.]
- [10] Az építésügyi műszaki irányelveket az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság dolgozza ki, és azokat az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottságról szóló 6/2019. (IV. 4.) ITM rendeletben foglaltaknak megfelelően kialakított [Építésügyi Műszaki Adattár](#) felületén lehet elérni.



[11] Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni. [Méptv. 183. § (2) bek.]

4. Új feltétel az építési termékekkel szemben

[12] Építési terméket az építménybe betervezni és beépíteni csak az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad. Az alapvető követelmények feltételrendszerét az Étv-hez képest azzal bővítette a jogalkotó, hogy az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használatának a fenntarthatóságát is biztosítani kell. [Méptv. 184. § (1), (2) bek. a) - b) pont]

[13] Az [Építési Termékek](#) adatbázisának létrehozása lehetővé teszi a résztvevők számára, hogy pontosan megismerjék az anyagok műszaki paramétereit, származási helyét és fenntarthatósági jellemzőit, mindez segítséget nyújt a zöld átállásban. A teljes és hiánytalan adatbázis felállítására azonban még várunk kell, mert az erről szóló rendelkezések és részletszabályok várhatóan csak 2026. január 1. napjával lépnek majd hatályba. [Méptv. 184. § (2) bek. c) pont]

[14] Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési anyagokra előírt követelmények és előírások megsértésével végzik vagy végezték, a piacfelügyeleti hatóság, illetve az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező hatóság, szervezet az eljárására irányadó jogszabályok szerint intézkedik. [Méptv. 184. § (4) bek.]

Szerzők: dr. Szabó Zsanett, dr. Rajkai Bence

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

Copyright © 2024 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:

zsanett.szabo@cerhahempel.hu
bence.rajkai@cerhahempel.hu