

# Innovatív megoldások elterjedése a fenntartható építkezés jegyében

## Kézikönyv

# 7

## Jogi szabályozás



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union

# 7

## Jogi szabályozás

E fejezet célja az építkezéssel, felújítással kapcsolatos jogi szabályozási keret vázlatos ismertetése. Megemlítünk ugyan néhány jogszabályt és hatóságot, azok azonban a kézikönyv írásakor (2020-21) érvényes keretrendszeret tartalmaznak, azt is a teljesség igénye nélkül.

### a. Az építkezés általános jogi keretei

Az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről **Magyarországon** az úgynevezett **Építési törvény** vagy Étv<sup>68</sup> rendelkezik. Ezt nevezhetjük az építésügy általános jogszabályának.

Az Étv. tartalmazza egyebek mellett az állami, önkormányzati és hatósági szervek építésüggyel, településrendezéssel kapcsolatos feladatait, hatásköreit, továbbá az építési folyamat szabályozásának alapvető előírásait (pl. az építményekkel szemben támasztott általános követelmények, az építési munkák építésügyi hatósági engedélyezése, az építésügyi hatósági ellenőrzés, az építésügyi bírság). Az Étv.-ben találhatjuk meg az építészeti örökség védelmének egyes szabályait is.

A másik fontos jogszabály az **OTÉK**<sup>69</sup>, amely tartalmazza egyebek mellett a területeken elhelyezhető épületek és építmények körét, a telek beépítésének és az építmények telken belüli elhelyezésének feltételeit, az építmények elhelyezésére és közműellátottságra vonatkozó követelményeket, az építmények, épületszerkezetek létesítésének feltételeit, a meglévő épületekre vonatkozó szabályokat.<sup>70</sup>

68 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

69 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

70 Forrás: <https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyiengedelyezes/140-az-epitesugyi-igazgatas-jogszabalyai>

Az általános építésügyi hatósági feladatokat, építésfelügyeleti és örökségvédelmi hatósági feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el. A települési önkormányzatok az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el.

## **Építkezés engedélyezése**

2013 óta hatályos az új építésügyi hatósági rendszer és ezzel együtt hatályba lépett az építésügyi és építésfelügyeleti eljárások eljárási kódexe. Ez alapján az egyes építési tevékenységek megvalósítása történhet:

- a) engedély nélkül (szabályosan),
- b) egyszerű bejelentés alapján,
- c) építési engedély alapján,
- d) ellenőrzött bejelentés alapján (2020-ban a koronavírus- járvány miatti veszélyhelyzet szülte norma)

## **Engedély nélküli építés**

2017. január 1-je óta jelentősen bővült az építési engedély nélkül végezhető építési munkák köre. Ezek közül a kézikönyvünk szempontjából releváns területek a következők:

- Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, (kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik)
- Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása
- Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.
- Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg
- Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, átalakítása
- Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
- Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése
- Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács építése, meglévő felújítása, átalakítása
- Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés
- Telken belüli közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy építése
- A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása

### **Egyszerű bejelentés**

A 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó lakóépületek létesítése és bővítése egyszerű bejelentéssel 2016 óta lehetséges.

Az egyszerű bejelentéseket a hatóság ellenőrzi, és hiányos bejelentés esetén 8 napon belül tájékoztatja az építtetőt, az építész és mérnöki kamarát. Érdemes azonban megjegyezni, hogy csak a bejelentés hiányosságáról küld értesítést a hatóság, de a dokumentáció tartalmát kötelezően nem ellenőrzi.

### **Építési engedély**

Az egyszerű bejelentés hatálya alá nem vonható építkezések esetén végleges építési engedély birtokában kezdhető meg a létesítés vagy bővítés. Fő szabály az, hogy az egy telken egyszerre megvalósuló építési tevékenység egészére kell megkérni az engedélyt. A kérelemhez számos dokumentumot szükséges csatolni.

Az építésügyi hatóság helyszíni szemle során vizsgálja, hogy a tervezett építmény megfelel-e a jogszabályi és szakmai követelményeknek és a beadott dokumentációnak.

Source:

<https://epitesijog.hu/8874-2014-oktober-24-teljes-atalakulason-esett-at-az-egyszeru-bejelentes>

<https://epitesijog.hu/8874-2014-oktober-24-teljes-atalakulason-esett-at-az-egyszeru-bejelentes>

## **b. Az épületenergetikai követelmények**

Az épületek energetikai teljesítményének minimum követelményeit Magyarországon a 7/2006 (V.24.) TNM rendelet szabályozza. A követelményeket minden új építés esetén be kell tartani, illetve az energiamegtakarítási célú felújításokra is vonatkoznak bizonyos követelmények. A követelmények az utóbbi években fokozatosan szigorodtak, új épületek esetén jelenleg az ún. közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó szint van érvényben. Hat típusú követelménynek kell megfelelni:

1. A *hőátbocsátási tényező* követelménye megadja, hogy az egyes épülethatároló szerkezeteket, pl. külső falakat, tetőket vagy pincefödémeket milyen mértékben kell hőszigetelni. A jellemző hőátbocsátási tényezők  $0,17 - 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$  körül vannak, azaz a szükséges hőszigetelés vastagságok 16-24 cm körüliek (lsd. 5.2 fejezet).

2. A *fajlagos hőveszteségtényező* értéke azt mutatja, hogy maga az épület milyen energetikai minőségű az épülettechnikai rendszerek nélkül. Tartalmazza az összes határoló szerkezet hőveszteségét, illetve télen a beeső napsugárzásból származó szoláris nyereséget. Számít az épület alakja, mérete és benapozottsága is. Egy átlagos, viszonylag jól tájolt és kompakt épület jellemzően a minimális hőszigetelés vastagságokkal teljesíteni tudja ezt a követelményt. Kiegészítő hőszigetelésre lehet azonban szükség, ha az épület nagyon tagolt vagy kedvezőtlen tájolású.

3. Az *összesített energetikai jellemző* az épület energiafogyasztását jellemzi, figyelembe véve a fűtést, melegvíz előállítását, esetleges hűtést és gépi szellőztetést, de nem tartalmazza a háztartási berendezések, gépek és lakóépületek esetén a világítás energiaigényét sem. Ezt a jellemzőt ún. nem megújuló primer energiában adják meg, mely nem azonos a gáz- vagy villanyszámlán szereplő ún. végső energiafogyasztással. A primer energia ugyanis figyelembe veszi az energia átalakításának hatásfokát is, ezért Magyarországon például a villamos energia súlya 2,5-szeres a földgázhoz képest. Közel nulla energiaigényű épületek esetén a követelmény max.  $100 \text{ kWh/m}^2\text{év}$  primerenergia fogyasztás.

4. A *nyári túlmelegedésre* vonatkozó indikátor az épület túlmelegedésének kockázatát jellemzi. A követelmény jó hatásfokú külső árnyékolással jellemzően teljesíthető, illetve az épület éjszakai átszellőztetése is kedvező hatású.

5. Az *épülettechnikai rendszerre* vonatkozó előírások megadják a rendszer elemeinek elvárt minőségét, pl. a beépíthető kazán típusát, a szabályozási, besabályozási követelményeket.

6. A *minimális megújuló energia részarányra* vonatkozó követelmény szerint az épületben legalább 25% megújuló energiaforrást kell alkalmazni. A követelmény jellemzően teljesíthető, ha fűtésünk hőszivattyúval vagy biomassza kazánal van megoldva, illetve sok helyen a távfűtés is megfelelő. Gázfűtés esetén napelemek vagy napkollektorok beépítése szükséges. Az újabb rendelkezések szerint a megújuló energia követelmény alternatív módon, megnövelt energiahatékonysággal is teljesíthető, amennyiben a megújuló energiahasznosítás lehetőségei korlátozottak. Ekkor az összesített energetikai jellemző értéke max. 76 kWh/m<sup>2</sup>év lehet. Például sűrűn beépített szövetben a napenergiahasznosítás vagy biomassza fűtés jellemzően korlátozottan vagy egyáltalán nem lehetséges, de hővisszanyerős gépi szellőztetéssel és fokozott hőszigeteléssel az energiahatékonyság javítható.

A követelményeknek való megfelelésről az építésznek és az épületgépész tervezőnek kell gondoskodnia. Az épületről energetikai számítást is kell készíteni. Ez alapján, a használatba vétel szakaszában kell kiállítani az épület energetikai tanúsítványát, mely megadja az épület energetikai minőség szerinti besorolását. A közel nulla energiaigényű épületek a BB vagy annál jobb kategóriába tartoznak.

Meglévő épületek energia megtakarítási célú felújítása vagy bővítése esetén az előírások függenek attól, hogy milyen mértékű beavatkozásról van szó. Ha a felújítás „jelentős”, azaz a határoló szerkezetek összes felületének legalább 25%-át érinti (pl. jellemzően a teljes homlokzat leszigetelése), vagy a bővítésünk „nagy mértékű”, azaz a bővítmény meghaladja a bővíendő épület alapterületét, akkor több követelménynek is meg kell felelnünk. A felújítással érintett szerkezetek esetén természetesen be kell tartani a hőátbocsátási tényezőre, illetve új épülettechnikai rendszerek esetén az erre vonatkozó követelményeket. Ezen túl azonban a teljes épületre vonatkozó fajlagos hőveszteségtényező és az összesített energetikai jellemző követelményének is meg kell felelni, de ez utóbbi enyhébb, mint az új épületek esetén. Ezek az előírások a komplex mélyfelújításokat, azaz több felújítási intézkedés együttes végrehajtását ösztönzik, mellyel sokkal nagyobb energiamegtakarítás érhető el. Megújuló energia hasznosítási kötelezettség felújítások esetén nincs, de pályázatok, támogatások igénybevétele esetén várható, hogy a közel nulla energiaigényű szintet elérő felújított épületek előnyben fognak részesülni.

## **Kapcsolódó szakirodalom**

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyiengedelyezes/140-az-epitesugyi-igazgatas-jogszabalyai>

<https://epitesijog.hu/8874-2014-oktober-24-teljes-atalakulason-esett-at-az-egyszeru-bejelentes>

<https://epitesijog.hu/185-az-epitesi-es-egyszer-sitett-epitesi-engedelyezesi-eljaras>