

## IV. Rockwool Építészeti és Tűzvédelmi Konferencia

# Mikor építési engedély köteles egy épület-felújítás?

Mikor milyen előírást, jogszabályt kell betartanunk?

Ki miért felel?

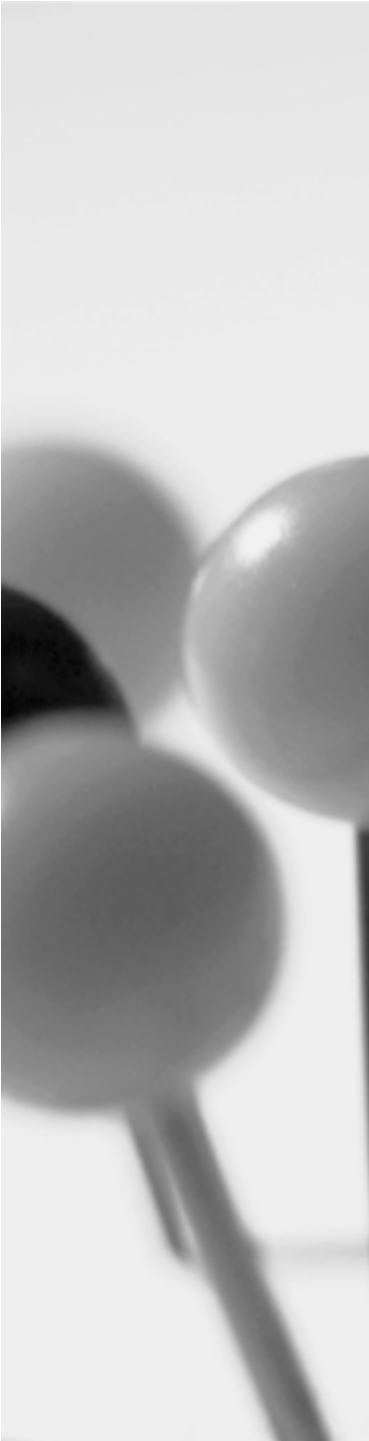
dr. Bedő Katalin

Belügyminisztérium, Építésügyi Főosztály

- **Átalakítás**<sup>1</sup>: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.
- **Bővítés**<sup>1</sup>: meglévő építmény építményszintjének, vagy beépített térfogatának vízszintes, illetve függőleges irányú növelése érdekében végzett építési tevékenység.

<sup>1</sup> 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet

- **Felújítás**<sup>1</sup>: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) építési tevékenység.
- **Helyreállítás (újjáépítés)**<sup>1</sup>: építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétel érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény építményrész, eredeti építészeti, alaprajzi kialakításának lehetséges megtartása mellett.

- 
- **Korszerűsítés<sup>1</sup>**: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.

## **Mikor építési engedély köteles egy épület-felújítás**

**Tűzvédelmi hatósági részvétellel:**

- **37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról – 1. sz. melléklet**
- **193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről – 5. számú melléklet**

## Tűzvédelmi szakhatóság bevonása szükséges:

- Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó épületek,
- az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek,
- az 500 m<sup>2</sup> - szintenkénti összesített - alapterület feletti közösségi helyiséget tartalmazó épület,
- valamint „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek,
- minden nagy forgalmú vagy tömegtartózkodásra szolgáló épület,
- mozgásukban, cselekvőképességükben korlátozott személyek befogadására, elhelyezésére szolgáló helyiséget tartalmazó épületek,
- a pinceszintek kivételével a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépületek esetén.

## Építési engedélyhez kötött <sup>2</sup>:

- Műemlék építmény
  - a) homlokzatán végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere;
  - b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely berendezés, antenna, antenntartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése;
  - c) homlokzatán, tetőzetén hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül.

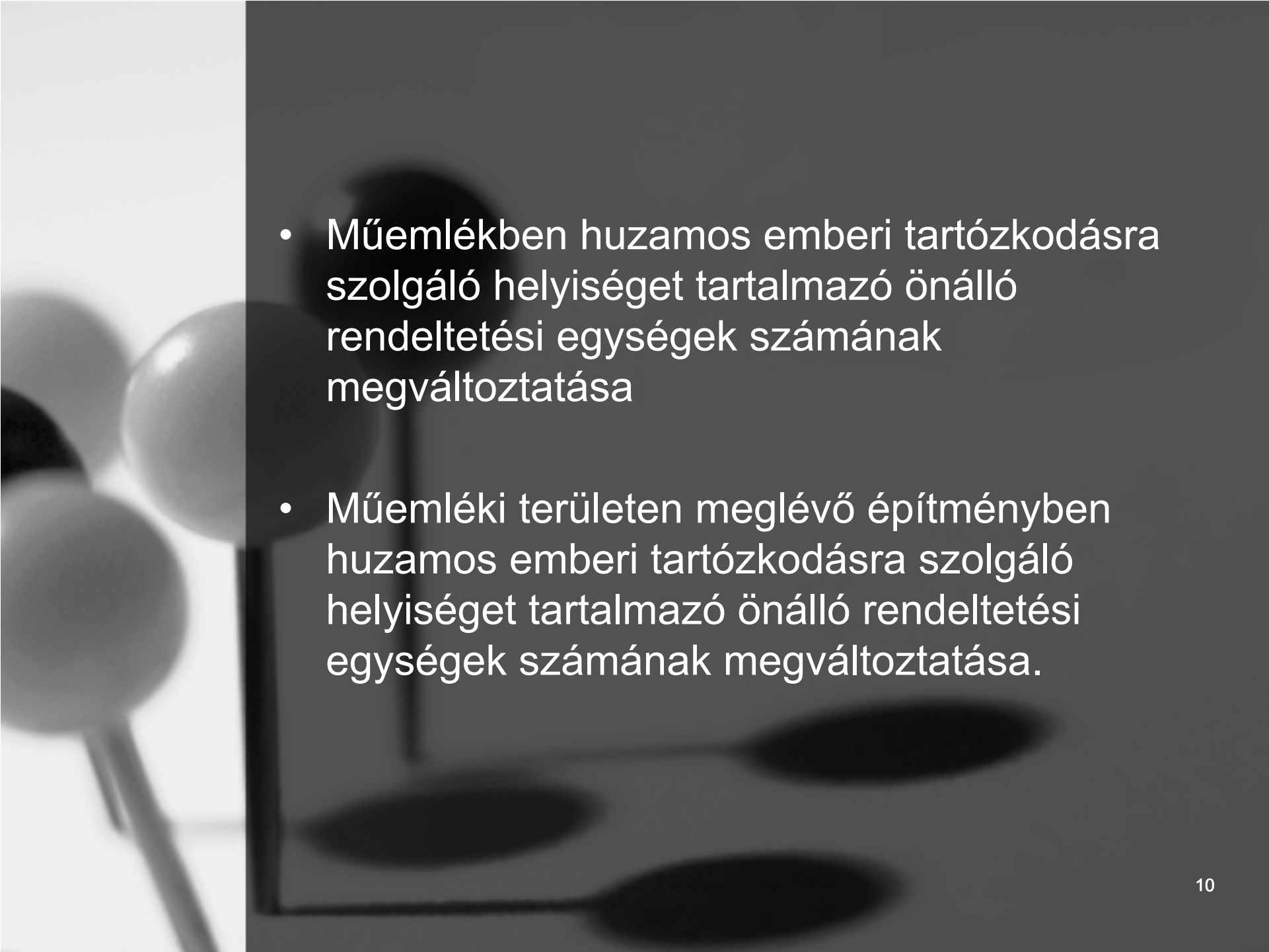
<sup>2</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

## Egyszerűsített építési engedély <sup>2</sup>:

- Azon meglévő építmény bármely okból történő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megerősítése, homlokzatának megváltoztatása, tetőtér-beépítése, mely építése e rendelet szerint építési engedélyhez, egyszerűsített építési engedélyhez kötött lenne, ha a felsorolt építési tevékenység során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit is meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni



- Műemléki területen lévő telken meglévő nem védett építmény
  - a) homlokzatán végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere;
  - b) homlokzatára, földemére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antenntartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése;
  - c) homlokzatán, tetőzetén, ..... hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül.

- 
- Műemlékben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása
  - Műemléki területen meglévő építményben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása.

- Önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított meglévő építmény
  - a) homlokzatán végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere;
  - b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antenntartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése;
  - c) homlokzatán, tetőzetén hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül.

## Építészeti-műszaki tervdokumentáció tűzvédelmi munkarésze

- **21. § (1) Jogszabályban meghatározott esetben az építészeti-műszaki tervdokumentáció része a tűzvédelmi dokumentáció, amely tartalmazza törvény és annak végrehajtási rendeletében előírt tűzvédelmi követelményeknek való megfelelés dokumentálását tervekkel és műszaki leírásokkal.<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. évi törvény (Ttv.)

2. § (3) A Ttv. 21. §-ban meghatározott tűzvédelmi dokumentációt kötelező készíteni, ha

- *a) az általános és sajátos építményfajták szerinti, valamint a műemlékvédelmi építésügyi hatósági eljárásokban a vonatkozó jogszabály tűzvédelmi szakhatóság bevonását írja elő,*
- *b) az építmény kettő vagy több pinceszintet tartalmaz.*<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól

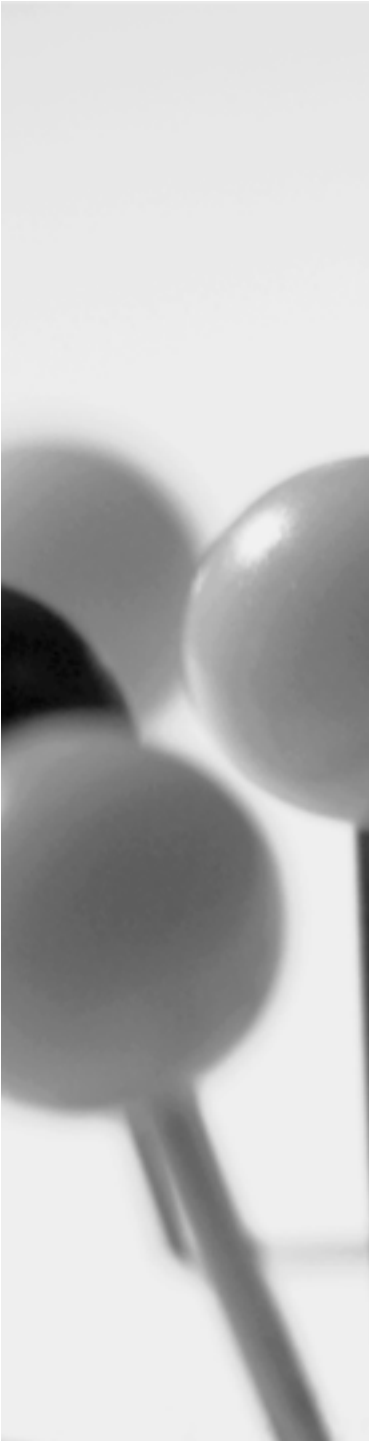
# Tűzvédelmi munkarész tartalma

## III. Építési engedélyezési dokumentáció

4. A tűzvédelmi műleírás, dokumentáció, kiürítési terv tartalmazza<sup>5</sup>

- *a) az építmény, létesítmény megközelíthetőségére,*
- *b) a létesítmény oltóvíz ellátására,*
- *c) a létesítmény, építmény tűzveszélyességi osztályba sorolására, az építmények tűzállósági fokozatára,*
- *d) az alkalmazott épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereire,*

<sup>5</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. sz. melléklet

- 
- *e) a tűzszakaszok elhelyezkedésére,*
  - *f) a kiürítésre,*
  - *g) az épületgépészeti kialakításra, villamos és villámvédelmi rendszerre,*
  - *h) a tűzjelzésre és -oltásra,*
  - *i) a hő- és füstelvezetésre és kialakítására, és*
  - *j) a tűzterhelés meghatározására vonatkozó megoldásokat.*

## Tűzvédelmi munkarész szükségessége kiviteli terveknél

22. § (3) A kivitelezési dokumentáció tartalma az építési engedélyezési dokumentációból, költségvetési kiírásból és ... biztonsági és egészségvédelmi tervből áll *a legfeljebb:*

- *300 m<sup>2</sup> összes szintterület,*
- *3 beépített építményszint (pince, fszt ., tetőtér),*
- *1000 m<sup>3</sup> bruttó térfogat,*
- *7,5 m-es építménymagasság és*
- *5,4 m-es szerkezeti nyílásméret, vagy*
- *6,6 m-es falköz, oszlopköz méretű előregyártott födémszerkezet, stb. esetén.*

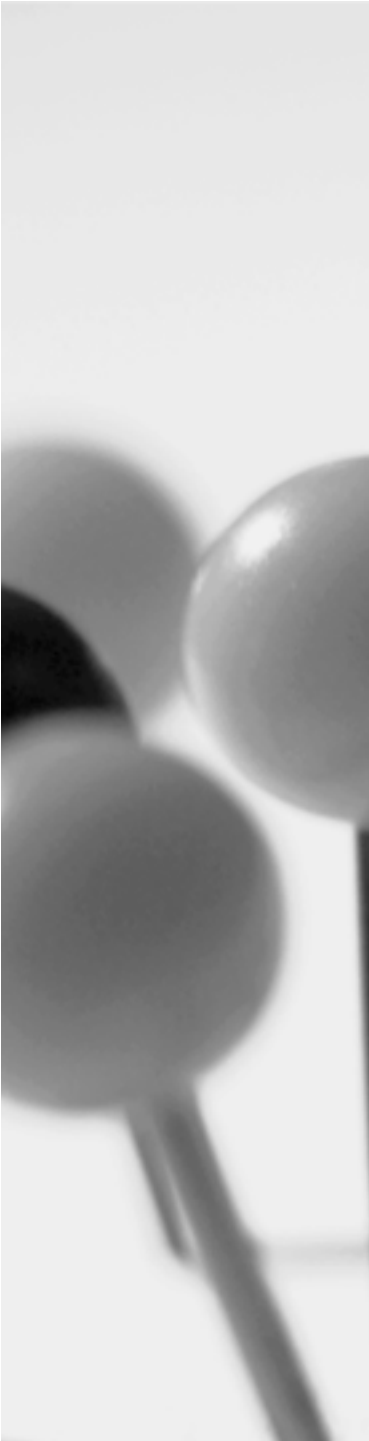




***Az itt felsorolt esetben nincs előírva  
tűzvédelmi munkarész,***

***kivéve, ha tűzvédelmi szakhatóság működik  
közre, és az építmény 2 vagy több  
pinceszintet tartalmaz.<sup>4</sup>***

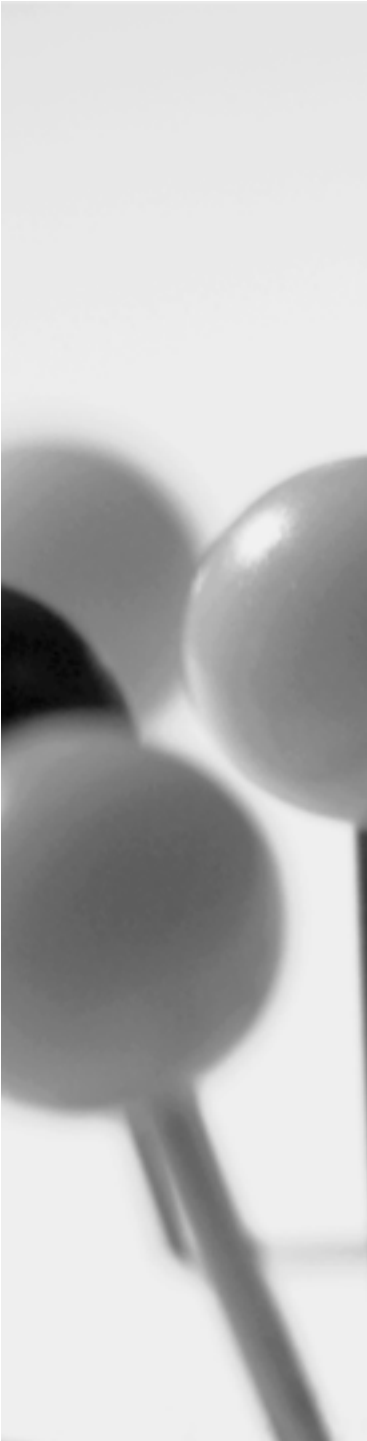
<sup>4</sup> 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet  
a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól



22. § (6) Az építményekre vonatkozó követelmények teljes körére kiterjedő kivitelezési dokumentációt kell készíteni <sup>6</sup>

- a (3) bekezdésben meghatározott mértéket meghaladó építmény,
- közhasználatú épület,
- üzemeléstechológiai tervet igénylő épület
- tömegtartózkodásra szolgáló építmény,
- legalább 300-nál több személy életét, egészségét veszélyeztető, vagy veszélyes létesítmény körébe tartozó építmény,

<sup>6</sup> 191/2009. (IX.15. Korm. rendelet

- 
- honvédelmi és katonai célú építmény, továbbá
  - a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építmény építőipari kivitelezési tevékenysége esetében.

**A felsorolt esetekben a teljes körű kiviteli tervdokumentáció része a tűzvédelmi munkarész is.**

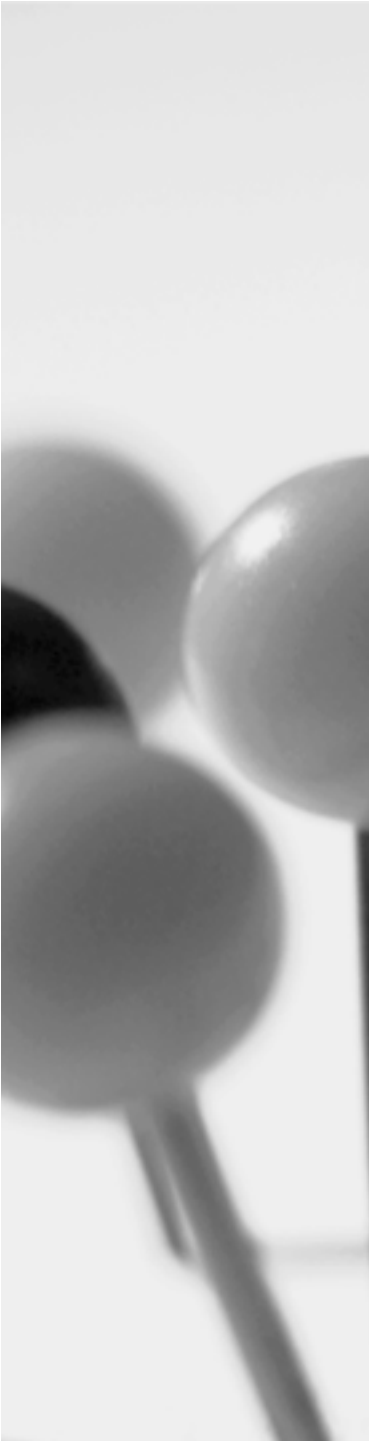
Továbbá, ha szakhatóság bevonása szükséges, és kettő vagy több pinceszintet tartalmaz az épület.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól

## 5. Tűzvédelmi munkarész (kiviteli tervnél)<sup>7</sup>

- A külön jogszabályban rögzített esetekben előírt részletes tűzvédelmi munkarész tartalmazza:
  - *a) az építmény megközelíthetőségét, tűztávolságát,*
  - *b) az építmény oltóvíz-ellátásának biztosítását,*
  - *c) az építmény tűzveszélyességi osztályba sorolását, tűzállósági fokozatát,*
  - *d) a tűzszakaszok elhelyezkedését, a tűzszakasz-határokat és azokon található nyílászárók és átvezetések leírását,*

<sup>7</sup> 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet IV/5. pont

- 
- *e) az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereit,*
  - *f) a tűzterhelés meghatározását,*
  - *g) a kiürítési feltételek biztosítását,*
  - *h) az épületgépészet és a villámvédelmi rendszer kialakítását, valamint*
  - *i) a hő- és füstelvezetésre, tűzjelzésre és tűzoltásra vonatkozó megoldásokat.*

## Tűzvédelmi tervezésre jogosult

288. § (1) Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni. A tűzvédelmi tervfejezet készítése szaktevékenység, így megfelelő szakmai ismeretek birtokában végezhető.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> 28/2011.(IX.6.) BM rendelet (OTSZ)

## Tűzvédelmi tervezésre jogosult

- 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól
- 47/2011. (XII. 15.) BM rendelet a tűzvédelmi szakértői tevékenység szabályairól

## Tűzvédelmi szakhatóságok kijelölése

A tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet tovább differenciálja az első fokon és másodfokon eljáró tűzvédelmi szakhatóságokat a Korm.<sup>193/2009.</sup> 5. számú mellékletéhez képest.

Ezért egy adott építménynél a tervezőnek és az eljáró építésügyi hatóságnak figyelemmel kell lennie a szakhatóság meghatározásakor a 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 3. és 4. §-ára is.



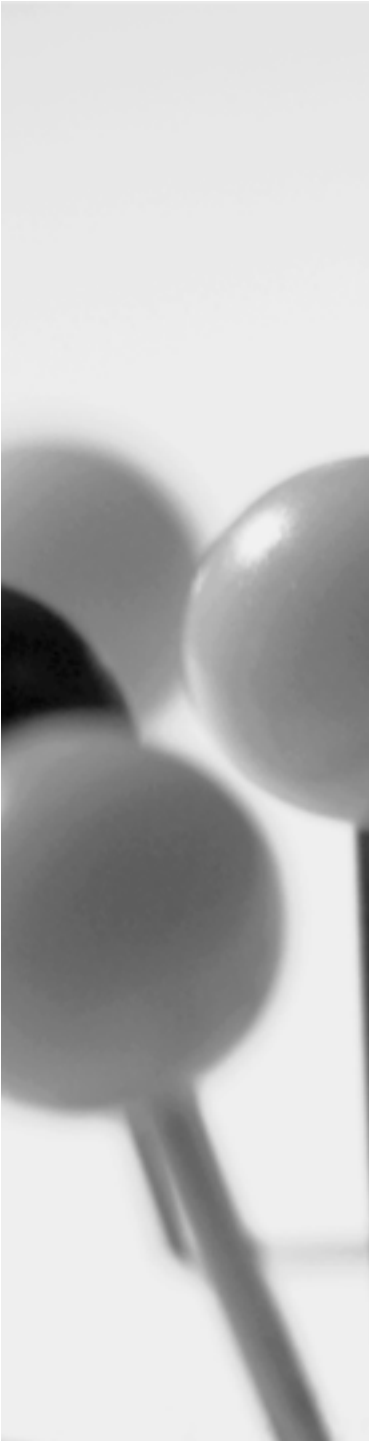
**Első fokú tűzvédelmi szakhatóság – ha kormányrendelet másként nem rendelkezik - a katasztrófavédelmi kirendeltség.**

Első fokú tűzvédelmi szakhatóság a területi szerv

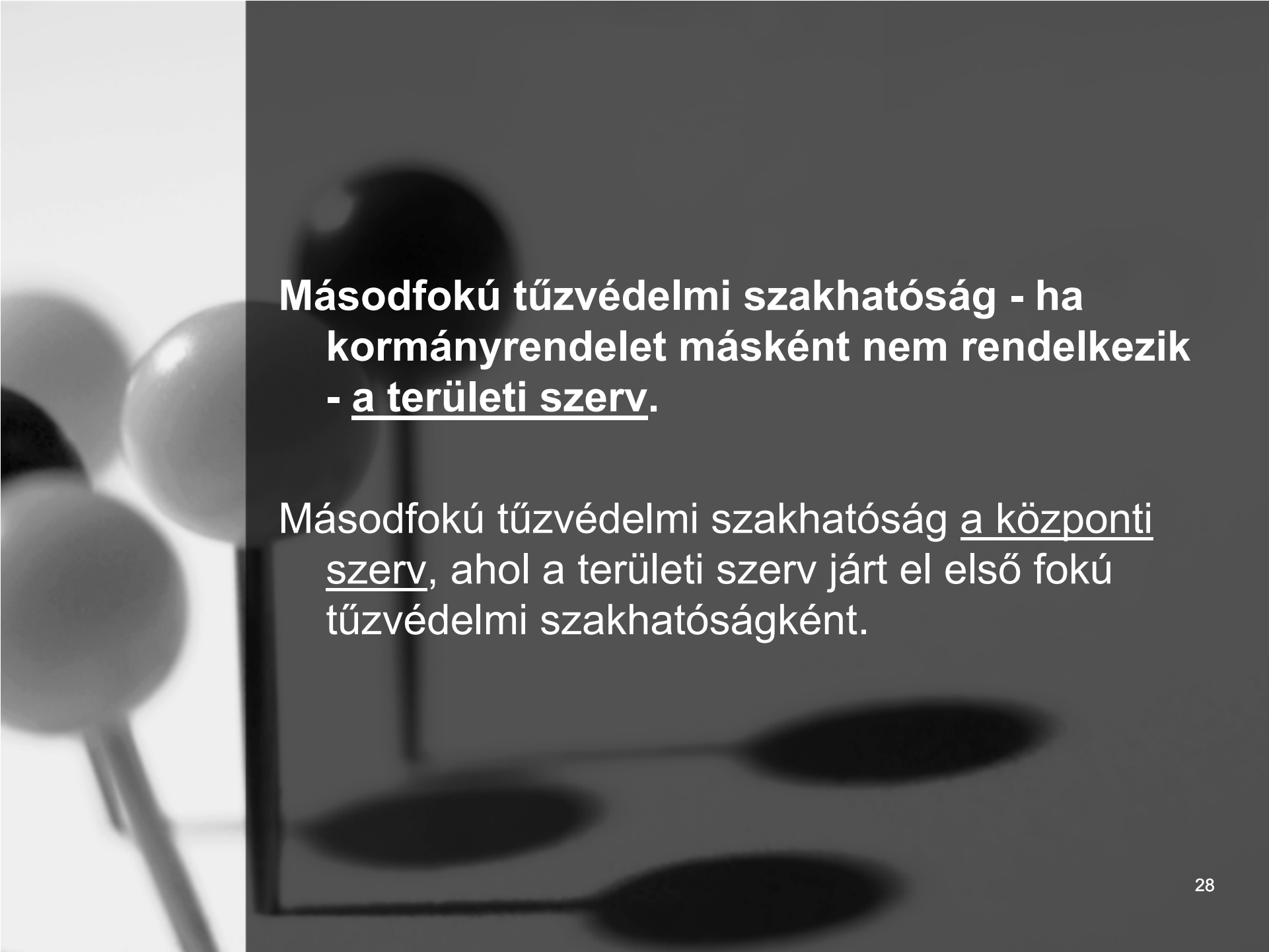
- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításához szükséges hatósági engedélyezési eljárásokban,*
- b) a polgári repülőtereket érintő közigazgatási hatósági eljárásokban,*

*c) az alábbi építmények építésügyi hatósági eljárásaiban:*

- magasépítmények,*
- a 10 000 m<sup>2</sup> összesített szint alapterületűnél nagyobb középmagas építmények,*
- a 2000 főnél nagyobb befogadóképességű művelődési, kulturális rendeltetésű közhasználatú építmények,*
- az 5000 főnél nagyobb befogadóképességű sport rendeltetésű közhasználatú építmények,*
- erőművek,*

- 
- *fekvőbeteg ellátásra, továbbá mozgásukban korlátozottak elhelyezésére szolgáló középmagas építmények, amennyiben az elhelyezés 13,65 méter felett történik,*
  - *metró és földalatti vasúti létesítmények,*
  - *Országház, Országgyűlési Irodaház, Miniszterelnökség létesítményei.*

A Kormány első fokú tűzvédelmi szakhatóságként a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok létesítményei vonatkozásában a központi szervezet jelöli ki.

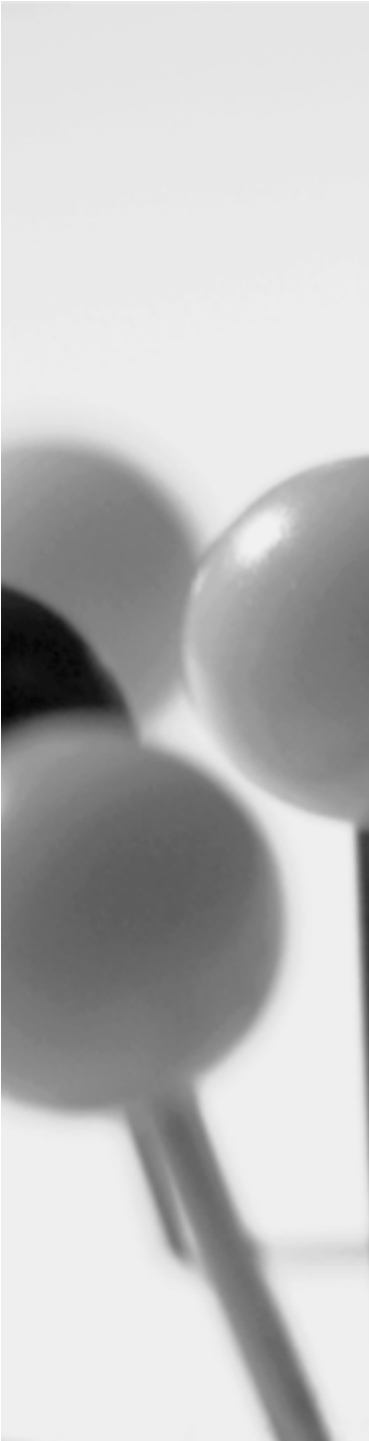


**Másodfokú tűzvédelmi szakhatóság - ha kormányrendelet másként nem rendelkezik - a területi szerv.**

Másodfokú tűzvédelmi szakhatóság a központi szerv, ahol a területi szerv járt el első fokú tűzvédelmi szakhatóságként.

## A tűzvédelmi dokumentáció készítésé- ért való felelősség

**„Hogy tudjuk, mit írunk alá, amikor a  
tervezői nyilatkozatban vállaljuk:  
Büntetőjogi felelősségem tudatában  
nyilatkozom, hogy a tervek a  
vonatkozó jogszabályi előírásoknak  
megfelelnek!”**



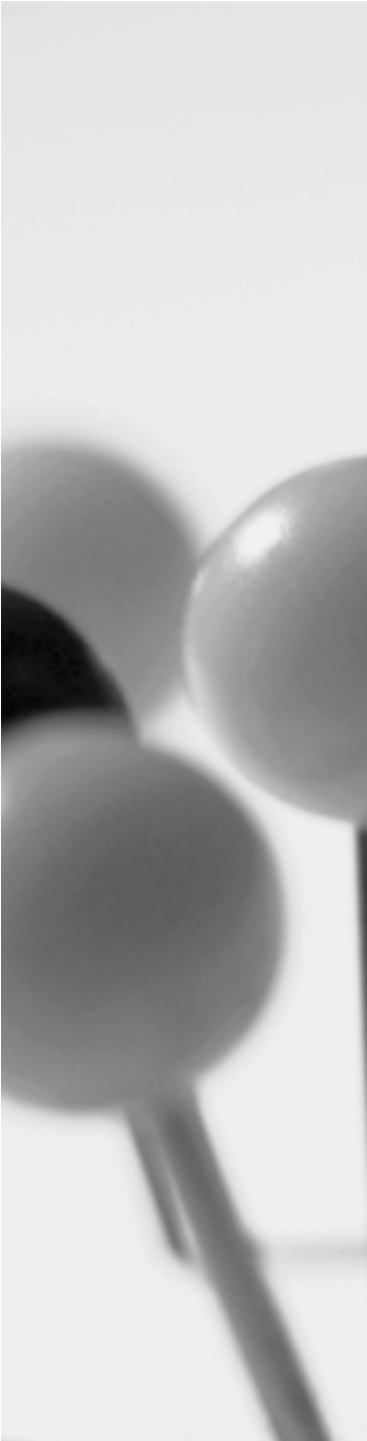
**19. § (2)** A tervezőnek nyilatkoznia kell ..., hogy

- az általa tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, ....<sup>9</sup>

<sup>9</sup> 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

## Szakmai felelősség

- 19. § (4) Ha a tervezői nyilatkozat tartalma nem felel meg az ... előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, illetve ha a tervező által elkészített dokumentáció szakszerűtlen, vagy tartalma valótlan, továbbá ha a tervező az engedélyezés tárgyát képező tervezési tevékenységre előírt jogosultsággal nem rendelkezik, az építésügyi hatóság e tényt bejelenti a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnek.<sup>9</sup>



**34. § (1)** Fegyelmi vétséget követ el az a tag, aki az építészeti, illetve mérnöki tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok, illetve kamarai szabályzatok rendelkezéseit szándékosan vagy gondatlanul megszegi.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> 1996. évi LVIII. Törvény a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról



### **34/A. § (1) A fegyelmi vétség esetén kiszabható büntetések:<sup>10</sup>**

- *figyelmeztetés,*
- *pénzbírság, legfeljebb a kiszabás időpontjában hatályos szabálysértési pénzbírság legmagasabb összegének négyszerese,*
- *a kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb egy évig terjedő eltiltás,*
- *a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztése,*
- *a kamarából történő kizárás.*

<sup>10</sup> 1996. évi LVIII. Törvény a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

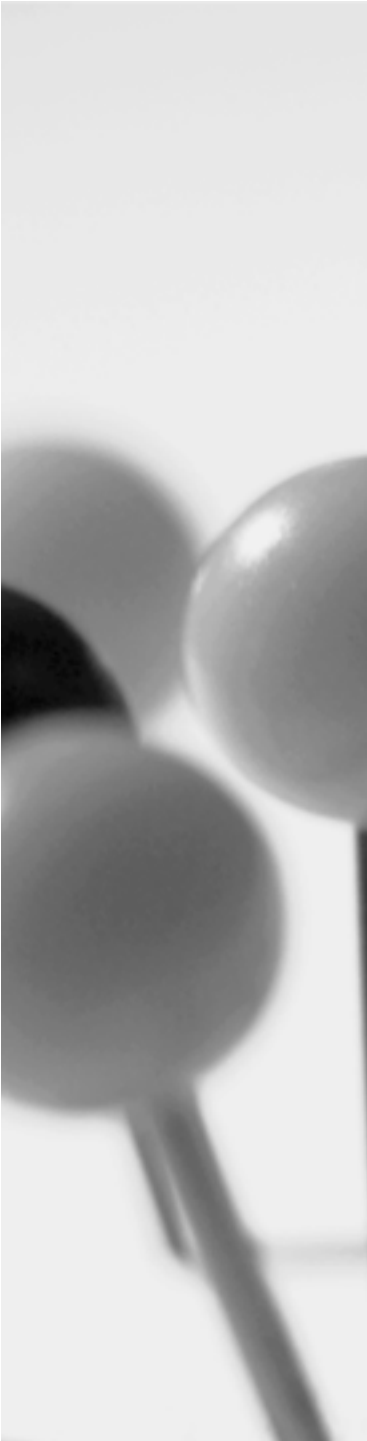
## Polgári jogi felelősség

**305. § (1)** Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

**306. § (1) Hibás teljesítés esetén a jogosult**

- *a)* elsősorban - választása szerint - kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, ...
- *b)* ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, ... - választása szerint - megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. <sup>11</sup>



**339. § (1)** Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

...

**340. § (1)** A károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.<sup>11</sup>

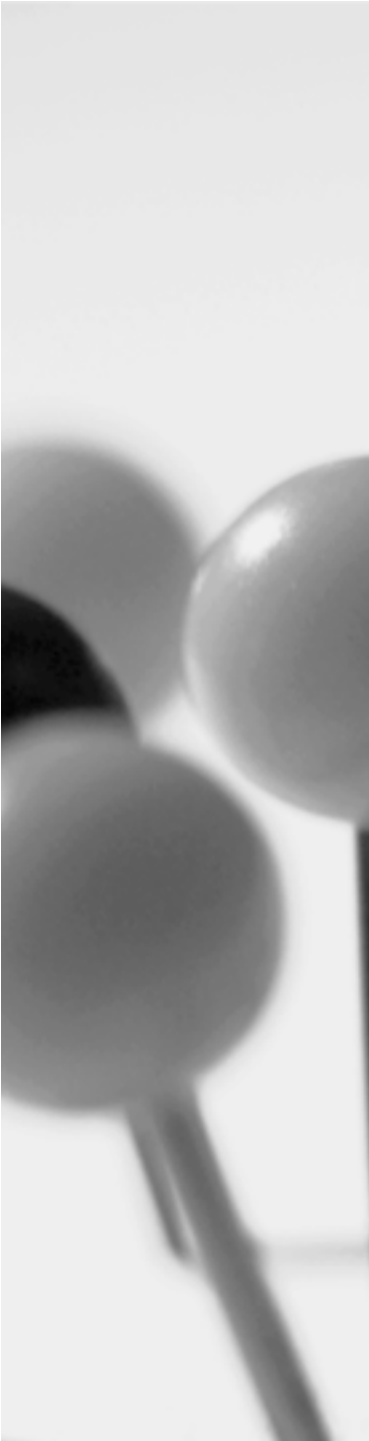
## Büntető jogi felelősség

**171. § (1)** Aki foglalkozása szabályainak megszegésével más vagy mások életét, testi épségét vagy egészségét gondatlanságból közvetlen veszélynek teszi ki, vagy testi sértést okoz, vétséget követ el és egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről

## (2) A büntetés

- három évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény maradandó fogyatékoságot, súlyos egészségromlást, vagy tömegszerencsétlenséget,
- egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény halált,
- két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény kettőnél több ember halálát okozza, vagy halálos tömegszerencsétlenséget okoz.



(3) Ha az elkövető a közvetlen veszélyt szándékosan idézi elő, büntettet követ el, és az (1) bekezdés esetén három évig, a (2) bekezdés esetén - az ott tett megkülönböztetéshez képest - öt évig, két évtől nyolc évig, illetőleg öt évtől tíz évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.



Köszönöm a figyelmüket!