



TÁJÉKOZTATÓ **az Önkormányzat építésügyi, valamint építésüggyel összefüggő** **feladatairól**

Tisztelt Budavári Lakosok!

Kérjük, mielőtt valamilyen építésügyi ügyben Önkormányzatunkhoz fordulnának, az alábbi tájékoztatóban foglaltakra legyenek tekintettel:

2020. március 1-jével az elsőfokú általános építésügyi hatósági feladatokat ezt követően a kormányhivatalok látják el.

A budapesti ingatlanokat érintő építésügyi hatósági eljárások – építési, bontási, fennmaradási, használatbavételi engedélyezés, jogutódlás és használatbavétel tudomásulvétele, engedély hatályának meghosszabbítása, az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése, építésügyi eljárásokhoz kapcsolódó hatósági bizonyítványok kiállítása, kötelezési eljárások lefolytatása stb. – **Budapest Főváros Kormányhivatalának feladatkörébe tartoznak.**

A fentiek értelmében Kerületünk tekintetében **általános építésügyi hatáskörrel** és illetékességgel **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Budai Építésügyi Osztály** (rendelkezik és járhat el, mint elsőfokú építésügyi hatóság (cím: 1012 Budapest, Logodi utca 38-40., e-mail: epitesugy-buda@bfkh.gov.hu, tel.: + 36 1 795-3029) (továbbiakban: Építésügyi hatóság).

Műemlék esetén mindig, illetve kerületünkben a világörökségi területi érintettség okán pedig kormányrendeletben meghatározott bizonyos építési tevékenységek esetén – mint speciális építésügyi hatóság – **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya az illetékes** (cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55., e-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu, tel.: +361-795-9050) (továbbiakban: Örökségvédelmi hatóság).

A fent leírtak értelmében építésügyi feladatokkal összefüggésben kizárólag **a településképi bejelentési vagy településképi véleményezési eljárások ügyében lehet a kerületi Önkormányzathoz, illetve a Főépítési Irodához fordulni.**

Előbbi két eljárás közül az Önkormányzat **településképi bejelentési eljárásban** vizsgálja

- az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött **rendeltetésmódosítást** (rendeltetésszám megváltoztatása, rendeltetési mód változtatása) **minden épület, így műemlék épületek esetén is,**
- az **egyedi és területi védelemmel nem érintett épületek** esetén a közterületről látszódó homlokzaton végezni tervezett beavatkozás településképi követelményeknek való megfelelését,
- **helyi védelem alatt álló épület** külső, valamint belső átalakítása esetén – a településképi



követelmények teljesülése mellett – azt, hogy a tervezett tevékenység érint-e nevesített vagy értéktárba felvett értéket, azt roncsozza-e, érvényesülését befolyásolja-e, továbbá a tervezett beavatkozás megfelel-e a védetté nyilvánítás céljának.

- **2026. január 15-től a világörökségi területen a meglévő építmény közterületről látható homlokzata 20 százaléknál kisebb mértékű felújítása vagy átalakítása** esetén a településképi követelményeknek való megfelelést,
- **2026. október 1-től közterületen vagy közterületről látható magánterületen új reklámeszköz kihelyezése, vagy meglévő reklámeszköz átalakítása** esetén törvény, törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet, valamint önkormányzati rendelet reklámok, reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó szabályainak való megfelelést.

Településképi véleményezési eljárást az építési engedélyhez kötött, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendeletek által **az Önkormányzat véleményezési jogkörébe utalt esetekben** (vagyis minden olyan esetben, amelyben a véleményezésre nem az Országos Építészeti Tervtanács, vagy a Területi Tervtanács jogosult) **az építési engedélyezési eljárást megelőzően kell lefolytatni.**

Az előzők alapján az **Építéshatóság jár el tehát az építési engedély és bejelentési, az Örökségvédelmi hatóság pedig az örökségvédelmi engedély, vagy bejelentési kérelmek ügyében**, amelyeket kizárólag elektronikus úton az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerbe (ÉTDR) történő feltöltéssel kell és lehet beterjeszteni az eljáró hatóság felé. **Hivatalunknak áttételi lehetősége ezen ügyek tekintetében nincsen.**

Az Építéshatóság, vagy az Örökségvédelmi hatóság tud továbbá hivatalosan tájékoztatást adni egy adott ügy esetében előzetesen arról, hogy a tervezett építési munka milyen engedélyek alapján végezhető.

Gyakori eset a **részünkre bejelentett építésügyi probléma** – gondolunk itt az engedély nélküli, vagy engedélytől eltérő építkezésre, szakszerűtlen építési, kivitelezési munkára – amelyekkel kapcsolatban az Önkormányzathoz, mint hatósághoz nyújtják be a továbbiakban is az intézkedési kérelmet, panaszt. **Hivatalunk** – a már fentebb levezetett hatáskörökre tekintettel – **hatósági ellenőrzésre, valamint intézkedésre sem jogosult.**

Fontos tudni azt is, hogy **bármilyen korábbi építési ügy iratainak megismerése és másolat készítése** – függetlenül attól, hogy az iratok még a hivatalunkban találhatóak – már csak a fent említett hatóságokon keresztül történhet, tekintettel arra, hogy az iratokba való betekintés biztosítására és a másolat készítésére is **az Építéshatóság jogosult.**

Az önkormányzatnak tehát milyen eszközök vannak a birtokában annak érdekében, hogy a kerületünkben már zajló, illetve a jövőben induló építési ügyekbe beleszólása legyen?

Ahogy azt már fentebb kifejtettük, kizárólag **a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény által önkormányzati véleményezési jogkörbe utalt esetekben** az építési-, bontási-, valamint fennmaradási engedély kiadása előtt kötelező jelleggel **településképi véleményezési eljárást** kell lefolytatni az Önkormányzatnál, amelyet a Polgármester – a kerületi tervtanács véleményére alapozva – ad ki. A településképi véleményt megelőző eljárásokat, a tervek egyeztetését és konzultációját a Főépítési Iroda folytatja le, mely során vizsgálja, illetve segítséget nyújt a kérelem benyújtása előtt



abban, hogy a tervezett megoldás megfelel-e a helyi településképi rendelet, valamint rendeltetésmódosítás esetén az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályoknak. Ezen túlmenően a tervek városképet, utcaképet érintő építészeti megjelenésébe van kizárólag beleszólásunk, tehát a településképi ügyekben hatáskörrel – a rendeltetésmódosítás kivételével – kizárólag a közterületről látszódó, külső megjelenést érintő beavatkozások tekintetében rendelkezünk.

Az **építési engedélyhez nem kötött közterületről látható homlokzatot érintő beavatkozások, átalakítások ügyében** (homlokzat és nyílászárók felújítása, új cégtábla, új üzletportál, klíma telepítés stb.) a **településképi bejelentési eljárást** szintén az Önkormányzatnál kell kezdeményezni, mely eljárásban a döntés kiadására szintén a Polgármester jogosult. Ezen közterületről látható homlokzati átalakítások ügyében – ahogy azt fentebb kifejtettük – **a hatáskört alapvetően meghatározza az épület elhelyezkedése (területi védelemmel érintett-e), valamint védettsége (műemlék vagy nem), illetve védett területen a nem védett épületek esetén a homlokzatot érintő tervezett beavatkozás mértéke.**

Fontos változások 2026. január 15-től, hogy

- **a világörökségi területen** műemléki védelem alatt nem álló épületek homlokzatának 20 százaléknál kisebb mértékű felújítása vagy átalakítása esetén nem az Örökségvédelmi hatóság, hanem az Önkormányzat jár el településképi bejelentési eljárás keretében, továbbá
- **műemlék esetén**, annak egészének, önálló rendeltetési egységének vagy helyiségcsoportjának a **rendeltetés-módosítása esetén az örökségvédelmi hatóságnál örökségvédelmi bejelentési és a kerületi Önkormányzatnál településképi bejelentési eljárást is le kell folytatni.**

A rendeltetésmódosítással összefüggésben nem műemlék épület esetén a Hatósági Bizonyítvány kiadását az Önkormányzattól lehet kérelmezni, műemlék esetén viszont a településképi bejelentési eljárási kötelezettségtől függetlenül a Hatósági Bizonyítvány kiadására a továbbiakban is az Örökségvédelmi hatóság jogosult.

A fentiek alapján a hatáskör és illetékesség eldöntésére, vagyis arra, hogy a beavatkozással érintett ingatlan érintett-e valamely védelemmel a következő [térkép](#) nyújt segítséget **tájékoztató jelleggel**.

Az országos védettségekről az illetékes minisztérium **közhiteles nyilvántartást** vezet, melyek lakossági tájékoztató felületen is bárki számára elérhetők:

E-Örökség: <https://www.oeny.hu/oeny/eorok/public/pages/fooldal?page=0&size=5>

Védett ingatlanok nyilvántartása: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/>

Fontos változás 2026. október 1-től, hogy a reklámeszközök elhelyezésével kapcsolatos engedélyezési és hatósági jogkörök a kormányhivataloktól visszakerültek az önkormányzatokhoz. Ettől az időponttól kezdve új reklámeszköz kihelyezése, vagy meglévő reklámeszköz szabályossá tétele érdekében történő átalakítása esetén a reklámeszköz tulajdonosa **településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni** a Budavári Önkormányzatnál. A reklámelhelyezéssel kapcsolatos szabályok változásáról szóló részletes tájékoztatónk a következő [linken](#) érhető el.



Az építéshatósági jogok önkormányzattól történő elkerülésétől függetlenül **a hivatalunk részéről a Főépítési Iroda munkatársai természetesen a továbbiakban is tájékoztatják az érdeklődőket az általános és helyi építésügyi jogszabályok előírásairól, és téves megkeresés esetén az illetékességgel rendelkező hatóságról.**

Köszönettel:

Főépítési Iroda

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Központi telefonszám: (+36) 1 458-3000

Cím: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Levelezési cím: 1276 Budapest, Pf. 1198.

KRID: 131973180

