

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

Az Országgyűlés az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről a Magyar Köztársaság Alkotmányának 70/D. §-ának (2) bekezdése, illetve a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény alapján a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

- 1. § (1)** A törvény hatálya kiterjed az épített környezet alakítása és védelme körébe tartozóan:
- a) a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),
 - b) a településrendezés tervezésére (a továbbiakban: településtervezés),
 - c) az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,
 - d) az építmények építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban: építészeti-műszaki tervezés),
 - e) az építmények kivitelezésére,
 - f) az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
 - g) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására, valamint az építészeti örökség védelmére,
 - h) a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra,
 - i) az a)-h) pontok körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,
 - j) az a)-i) pontokban foglaltakkal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá
 - k) az a)-j) pontokban foglaltakra vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására (a továbbiakban együtt: építésügy).
- (2) E törvényt a sajátos építményfajták, valamint a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

Fogalommeghatározások

- 2. §** E törvény alkalmazásában:
1. *Akadálymentes:* az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális létesítményekre, eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.
 2. *Beépítésre nem szánt terület:* a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.
 3. *Beépítésre szánt terület:* a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.
 4. *Belterület:* a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.
 5. *Épített környezet:* a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.
 6. *Építési telek:* beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.
 7. *Építési terület:* olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

8. *Építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültési fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

9. *Közhasználatú építmény*: az olyan építmény (építményrész), amely
- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, egészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.

10. *Épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

11. *Helyi építési szabályzat*: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.

12.

13. *Közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.

14. *Külterület*: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

15. *Műtárgy*: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).

16. *Önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész*: a helyi önkormányzat egyes területfejlesztési és területrendezési, valamint e törvényben meghatározott építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő - felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező - személy.

17. *Önkormányzati településfejlesztési döntés*: a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési elhatározás.

18. *Sajátos építményfajták*: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányaműveléssel, környezetvédelemmel kapcsolatos és atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények (mérnöki létesítmények), amelyek létesítésekor - az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően - eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.

19. *Szabályozási keretterv*: az a fővárosi településrendezési terv, amely a főváros közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezet elemeinek védelmével kapcsolatos általános követelményeket megállapító fővárosi építési keretszabályzatot térképen, rajzi formában ábrázolja.

20. *Szabályozási terv*: az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.

21. *Telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

22. *Telekcsoport újracsztása*: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.

23. *Telekegyesítés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása.

24. *Telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása.

25. *Telekhatárrendezés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

26. *Telektömb*: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

27. *Településfejlesztési koncepció*: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.

28. *Településrendezési terv*: a településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a szabályozási terv.

29. *Településszerkezeti terv*: az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területsztruktúrák felhasználati módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

30.

31. *Biológiai aktivitásérték*: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

32. *Építészeti érték*: az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi (építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos) építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom - ezen belül a helyi közösségek - identitása és alkotóképessége fejeződik ki.

33. *Építészeti örökség*: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége - annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

34. *Fővárosi keretszabályzat*: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos - telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljeskörűen szabályozó - általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.

35. *Övezeti terv*: a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek, illetőleg övezetek területi lehatárolását - a település ingatlan-nyilvántartási térképének másolatán - tartalmazó terv, amely a szabályzat mellékletét képezi.

Általános követelmények

3. § (1) Az épített környezet alakítását és védelmét:

- a) a jogszabályokkal összhangban álló településrendezési és építészeti-műszaki tervek alapján,
 - b) a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban,
 - c) a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint
 - d) a résztvevők - építetők, tervezők és kivitelezők - együttműködésével
- kell megvalósítani.

(2) Az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét az e törvényben és más jogszabályokban meghatározott módon. Gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslattevésre.

Az állam építésügyi feladatai

4. § (1) Az építésügy központi irányítása - a településrendezés tekintetében az arra vonatkozó országos szabályok és közérdekű követelmények megállapítása -, összehangolása és ellenőrzése az állam feladata.

(2)

(3) A Kormány az építésügy - (1) bekezdésben megjelölt - központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:

- a) az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító - a nemzetközi előírásokkal összhangban álló - jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,
- b) az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,
- c) a nemzetközi egyezményekben adódó állami feladatok ellátásáról,
- d) az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.

(4) A Kormány az építésügy központi irányítását az építésügyért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján gyakorolja.

5. § (1) A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

a)

b) külön jogszabályok szerint

ba) összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,

bb) ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik e szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,

c)

d) elősegíti - a kultúráért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával - az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,

e) részt vesz az építésügyet érintő képzési, szakképzési célok meghatározásában és kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó miniszteri rendeletek előkészítésében,

f) a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását.

(2)-(3)

(4) Az (5) bekezdésben felsorolt feladatok végrehajtása érdekében - kormányrendeletben meghatározott keretek között - szakmai tanácsadó testületként:

a) a miniszter központi,

b) az állami főépítész területi

településrendezési, illetve építészeti-műszaki tervtanácsot működtet,

c) a területi építész kamara elnöke - a kamara illetékességi területére kiterjedő - helyi építészeti-műszaki tervtanácsot (a továbbiakban: helyi tervtanács) működtet, ha a települési (a fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi) önkormányzat az önkormányzati főépítész vezetésével tervtanácsot önállóan vagy társulással formában nem működtet.

(5) A tervtanácsok feladata különösen

a) településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá

b) a települési környezet, a táj- és településkép,

c) a beépítési-, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve

d) az építészeti örökség és az építészeti értékek (építészeti minőség)

külön jogszabály szerinti védelme, valamint

e) a településrendezési és az építészeti-műszaki tervek szakszerűségének, magas színvonalának külön jogszabály szerinti biztosítása, egyéb fontos építésügyi (településrendezési, építészeti-műszaki, településképi, környezetalakítási, az akadálymentes épített környezetalakítási stb.) célok érvényre juttatása.

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

6. § (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

a) a jogszabályok keretein belül - a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve - a településrendezési feladatkör ellátása,

b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,

c) az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.

(2) A fővárosi önkormányzat és szervei építésügyi feladata a több fővárosi kerület közigazgatási területét érintő:

a) építési keretszabály megállapítása,

b) szabályozási keretterv jóváhagyása,

c) az (1) bekezdés *b)-c)* pontjaiban említett feladatkör ellátása.

(3) A települési önkormányzat és szervei - a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzatok a külön jogszabályban meghatározott hatáskörük szerint - a településrendezési feladatokat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá

b) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával

látják el.

(4) Ha az országos érdekből szükséges, **törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre gondoskodjon a helyi építési szabályzat, illetve a településrendezési tervek elkészítéséről, felülvizsgálásáról, módosításáról és azok megállapításáról, illetve jóváhagyásáról.** Ilyen esetben a szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról az éves központi költségvetésben e célra biztosított keret felhasználásával a Kormány gondoskodik.

(5) A megyei önkormányzat és szervei építésügyi feladata különösen:

a) a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása,
b) a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.

(6) A helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit - az építésügyi hatósági tevékenység körébe tartozók kivételével - jogszabályban meghatározott szakmai feltételekkel rendelkező önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész (a továbbiakban: főépítész) készíti elő.

(7) A települési önkormányzat egyes építésügyi feladatainak ellátásához - a főépítész vezetésével - tervtanácsot működtethet. A tervtanács működésének rendjét - a vonatkozó külön jogszabály előírásainak keretei között - az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei

7. § (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

(2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

(3) A településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 27. pont);
b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg (2. § 28. pont);
c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg (2. § 11. és 20. pont).

8. § (1) A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni:

a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,
c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a települések rendezése során a település közigazgatási területére hulló felszíni csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását vagy szakszerű és ártalommentes elvezetését, kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével biztosítani kell,

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyre a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,

d) a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal elérő települések, a kiemelt üdülőterületek, a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül - eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges - legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó területegységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű - a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevételével - egymásba metszhet.

A településrendezés általános szabályai

9. § (1) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket az országos településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá a külön jogszabályban meghatározott fogalmak és jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni.

(2) A településrendezési eszköz kidolgozása előtt meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tehessenek. Ennek során:

a) az érintett népesség, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ezért a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni a településrendezési eszköz kidolgozásának elhatározását,

b) az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket az előkészítésbe be kell vonni úgy, hogy azok a megkeresés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos tájékoztatásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, valamint a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket.

(3) A készítés alatt lévő településrendezési eszközt a polgármesternek (főpolgármesternek) - külön jogszabályban meghatározottak szerint - véleményeztetnie kell az 5. § (4) bekezdésében említett tervtanáccsal. Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel, - amelyek 45 napon belül adhatnak írásos véleményt.

(4) Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek (főpolgármesternek) egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt.

(5) Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adott, és az egyeztető tárgyaláson sem vett részt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

(6) A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek (főpolgármesternek) legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából:

a) a főváros, a fővárosi kerület, a megyei jogú város igazgatási területének egészére egyszerre készített szabályzatot és terveket az állami főépítész útján a miniszternek, a fejlesztési koncepciókat a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek,

b) egyéb szabályzatot és terveket az állami főépítésznek.

A miniszter 90, az állami főépítész 30 napon belül adhat véleményt; ha e határidőn belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

(7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

(8) Az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát a polgármesternek (főpolgármesternek) meg kell küldenie az azok véleményezésében résztvetteknek, továbbá a dokumentációt a külön jogszabályban meghatározott országos dokumentációs központnak.

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a településrendezés eszközei módosítása esetén is alkalmazni kell.

(10) A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.

(11) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészével, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítész, illetve miniszteri véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után 15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a közigazgatási hivatalnak.

A településszerkezeti terv

10. § (1) A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

(2) A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy az új terv elkészítéséről kell gondoskodnia. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során gondoskodni kell az időközben történt módosítások egységes tervbe foglalásáról.

(3) A településszerkezeti tervet a 9. § rendelkezésein túlmenően a megyei, a szomszédos települési (a fővárossal szomszédos települések esetében a fővárosi és az érintett - határos - fővárosi kerületi) önkormányzatokkal is véleményeztetni kell. A főváros településszerkezeti tervét a kerületi önkormányzatokkal is véleményeztetni kell.

(4) A településszerkezeti terv esetében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a 9. § (2) bekezdésében előírtakon túlmenően tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tevő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót is.

11. § (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes terven át kell vezetni.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a

nyilvántartott ásványianyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvív-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

A szabályozási terv

12. § (1) A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet.

(2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg
b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(3) A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

(4) A szabályozási tervet a szükséges vízszintes, magassági és egyéb adatokat tartalmazó olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, hogy annak megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek, övezetek) lehatárolását,

c) az egyes területrészeken belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,

d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),

e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,

f) az egyes területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,

g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,

h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.

(6) A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

A helyi építési szabályzat

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,

c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,

d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá

e) a helyi építészeti értékvédelemmel,

f) a védett és a védő területekkel, valamint

g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

(3) A szabályozási terv - amennyiben készül - a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.

(4) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire az (5) bekezdés előírásainak figyelembevételével. Területrészenként készül helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik.

(5) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább telektömbre kiterjedően -

- a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,
- b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint
- c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(6) A szabályozást legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre kell elkészíteni.

(7) A tervezés időszakában 20 000 fő lakosság számot meghaladó települések esetében, amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

14. § (1) A fővárosban a helyi építési szabályzatra és a településrendezési tervekre vonatkozó rendelkezéseket az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg.

(3) A fővárosi kerületi önkormányzatnak - a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül - a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területegységre is megállapítható kerületi építési szabályzat.

(4) A fővárosi településrendezési tervek:

- a) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi településszerkezeti terv,
- b) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi szabályozási keretterv, valamint
- c) a fővárosi kerületi önkormányzat által jóváhagyott kerületi szabályozási terv.

(5) A főváros szabályozási kerettervében kell meghatározni a főváros egészét vagy több kerületét érintő, a fővárosi önkormányzat feladat- és hatáskörébe tartozó szabályozási elemeket, különösen

a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek lehatárolását,

c) a főváros működéséhez szükséges közterületek és az egyéb területek elkülönítését,

d) a fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),

e) a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,

f) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,

g) a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását.

(6) A kerületi szabályozási tervbe a kerületet érintő, a főváros szabályozási kerettervében szereplő szabályozási elemeket be kell építeni, eltérés szükségessége esetén a főváros szabályozási kerettervét előzetesen módosítani kell.

(7) A (2)-(4) bekezdések szerinti fővárosi településrendezési eszközök összehangolt nyilvántartásának szabályait a fővárosi önkormányzat rendeletben állapítja meg.

Több település közös rendezése

15. § (1) Több települési önkormányzat az összefüggő településrendezési feladatait közösen is megoldhatja. Az érintettek ilyen esetben közös helyi építési szabályzatot és közös településrendezési terveket is készíthetnek.

(2) A közös helyi építési szabályzatnak és településrendezési terveknek az egyes településekre vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok képviselő-testületei állapítják meg. A véleményezési eljárás lefolytatásáról az önkormányzatok megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik.

(3) A közös helyi építési szabályzatra és közös településrendezési tervekre egyebekben a 7-14. §-ok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A településtervezés

16. § (1) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítése jogszabályban meghatározott esetekben és módon

- a) szakmai névjegyzékbe vételhez,

- b) szakirányú felsőfokú végzettséghez,
- c) szakirányú gyakorlati időhöz, valamint
- d) egyéb feltételekhez

kötött tevékenység (a továbbiakban: településtervezési jogosultság).

(2) A magyar állampolgár, a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény szerint a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy (a továbbiakban: a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy), továbbá a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy - az (1) bekezdésben meghatározott feltételeken túlmenően - a külön jogszabályban meghatározottak szerint végezhet településtervezési tevékenységet.

(3) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

(4) A településtervezésre jogosult személyeket névjegyzékbe kell foglalni.

(5) A településrendezési terveket és a helyi építési szabályzatot - azok jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt - magyar nyelven kell dokumentálni.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok,
- j) településrendezési szerződés.

Építésjogi követelmények

18. § (1) Építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

(2) Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

19. § (1) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

(2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért, különösen
 - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
 - bb) nem veszélyeztet a talaj- és a vízgazdálkodást,
 - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
 - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
- c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
 - d) a korábbi gazdálkodó otthagyását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
 - e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
 - f) közösségi építmény vagy köztárgy.

Tilalmak

20. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében - törvényben meghatározott esetekben - az arra hatáskörrel rendelkező közigazgatási szerv rendeli el határozattal a telekalakítási, illetőleg az építési tilalmat.

A határozatról az érintett ügyfeleken kívül tájékoztatni kell az érintett települési önkormányzatot és az építésügyi hatóságot is.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor érvényes építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonytságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra.

21. § (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

(2) Telekalakítás - a kisajátításra vonatkozó külön jogszabályban foglaltak kivételével - csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.

(3) A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.

(4) A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

24. § (1) A telekalakítás lehet:

- a) telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),
- b) telekfelosztás (2. § 24. pont),
- c) telekegyesítés (2. § 23. pont), és
- d) telekhatárrendezés (2. § 25. pont).

(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(3) Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

(4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

Elővásárlási jog

25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2)

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.


(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.


Kisajátítás

26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

 **27. § (1)** Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, az építésügyi hatóság a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2)

 (3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

☞ (4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

☞ (5)

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

☞ (10) Az építésügyi hatóság lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben, de legfeljebb a költségek 90%-áig az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és a megfizetés módját a települési önkormányzat rendelettel szabályozza. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

(3) A fővárosban a (2) bekezdésben említett szabályozásra - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulás olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

(4) A hozzájárulás fizetésére vonatkozó kötelezettséget és annak mértékét a települési önkormányzat jegyzője az érintettekkel határozatban közli.

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség és
- c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2) A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3) A helyi építési szabályzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

(4) A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás stb.) írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket

megaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5) A (2)-(4) bekezdésben meghatározott kötelezettséget a települési önkormányzat jegyzője az érintettekkel határozatban közli.

(6) A települési önkormányzat jegyzője megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (5) bekezdés szerint elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni.

Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltységük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi **építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény** 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a közigazgatási hivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kártalanítási ügyben az érdemi határozatot a kérelem előterjesztésétől számított 90 napon belül meg kell hozni.

(8) A közigazgatási hivatalnak a kártalanítás ügyében hozott határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak nincs helye, az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással azonban kérheti a határozat bírósági felülvizsgálatát. A kártalanítási ügyben kezdeményezett bírósági eljárást a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani. A bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9) A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

Településrendezési szerződés

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása;

b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

(3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

(4) A szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

(5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

31. § (1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

a) az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

b) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét,

c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,

d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;

e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

(2) Az építmények és azok részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket, különösen

a)-b)

c) a mechanikai ellenállás és stabilitás,

d) a tűzbiztonság,

e) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,

f) a használati biztonság,

g) a zaj és rezgés elleni védelem,

h) az energiatakarékosság és hővédelem,

i) az életvédelem és katasztrófavédelem

követelményeit.

(3) Az országos építési szakmai követelmények megtartása alól - külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon - eltérési engedély adható.

(4) Az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,

b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint

c) mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot,

d) a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

(5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.

Az építészeti-műszaki tervezés és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység

32. § (1) Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges, jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű építészeti-műszaki tervdokumentáció elkészítése.

(2) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárása; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése.

(3) Építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenység a (6) bekezdésben, valamint a külön jogszabályban foglaltak szerinti szakmai névjegyzékbe vétellel elnyert tervezői, illetve szakértői jogosultság (a továbbiakban: tervezői, illetve szakértői jogosultság) birtokában folytatható. A névjegyzékbe vételhez

- a) szakirányú felsőfokú végzettség,
- b) meghatározott idejű szakirányú gyakorlat, valamint
- c) jogszabályban meghatározott egyéb feltételek

teljesítése szükséges.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott feltételeken túlmenően a magyar állampolgár, a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, továbbá a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy a külön jogszabályban meghatározottak szerint végezhet építészeti-műszaki tervezési, illetve építésügyi műszaki szakértői tevékenységet.

(5) Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési vagy szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik. Igazságügyi szakértői jogosultsággal rendelkező személy építésügyi műszaki szakértői tevékenységet csak akkor folytathat, ha teljesíti a (3) bekezdésben meghatározott követelményeket is.

(6) A szakmai névjegyzék vezetése keretében a területi építész, valamint a területi mérnöki kamarák első fokon, az országos kamarák másodfokon a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályai szerint határozattal döntenek a tervezői, illetve a szakértői jogosultság megállapításáról.

(7) Az építészeti-műszaki tervpályázat a (8) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma, és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.

(8) A településrendezés, valamint az építmény (épület és műtárgy) és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a belsőépítészet, a táj- és kertépítés építési-műszaki tervezésére - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - építészeti-műszaki tervpályázatot lehet, illetőleg kell kiírni.

(9)-(10)

(11) Az építészeti-műszaki terv - külön törvény alapján - szerzői jogvédelem alatt áll.

33. § (1) A tervező felelős:

a) az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is)

aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,

ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,

ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

b) a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartásáért,

c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők (altervezők)

kiválasztásáért,

d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

(2) Az építés minősége, a szakszerű kivitelezés biztosítása, valamint a 31. § (2) bekezdése szerinti és az egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények érvényre juttatása céljából a tervellenőr feladata és felelőssége - jogszabályban előírt esetekben és módon - a műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentáció (tervdokumentáció-rész) tartalmának az (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja és b) pontja szerinti szakszerű ellenőrzése.

(3) A névjegyzéket vezető szerv a tervezőt és a szakértőt a szakmagyakorlással kapcsolatos jogszabályok megsértése esetén jogszabályban meghatározott esetekben és módon szankciókkal sújtja.

(4) A tervező - ha erre az építőtől megbízást kapott - tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

Az építési munkák építésügyi hatósági engedélyezése

34. § (1) Telekalakításhoz, építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához (a továbbiakban együtt: építési munka) a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

(2) Az építésügyi hatósági engedély feltételekhez köthető.

(3) Az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani.

(4) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során érvényt szerez a jogszabályokban foglaltaknak és az építészeti-műszaki szakszerűség követelményeinek. Biztosítja továbbá az eljárással érintettek és az eljárásban érdekelt jogos érdekeinek védelmét.

(5) Az építésügyi hatósági engedélyezéskor az érdemi határozatot a kérelem előterjesztésétől számított 60 napon belül meg kell hozni.

(6) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban a külön jogszabályban meghatározott szervek, valamint névjegyzékbe vett jogszabályban meghatározott szakértők működnek közre.

35. § (1) A 34. § (1) bekezdése szerinti engedélyek megkérése előtt az ügyfél (építető) a telekalakítási, a beépítési (különös tekintettel a 18. § (2) bekezdésében foglaltakra), az építészeti kialakítással, a bontással kapcsolatos, továbbá a műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, közegészségügyi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi

a) telekalakítási,

b) építési,

c) rendeltetés megváltoztatási

engedélyt (a továbbiakban együtt: elvi engedély) kérhet. Jogszabály az elvi engedély kérését kötelezővé teheti.

(2) A jogerős és végrehajtható elvi engedély egy évig érvényes. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.

(3) Az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető.

36. § (1) Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha

a) a tervezett építési tevékenység megfelel a 18-22. §-ban, és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a 23. és 24. §-ban, a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént,

c) a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel

ca) a 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,

cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,

cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak, szakhatóság közreműködése esetén a közreműködő szakhatóság hozzájárulásában foglalt eseti előírásoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,

cd) az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint

d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely

da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,

db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,

e) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges

ea) járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg

eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint

ec) a közmű- és energiaellátás

a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll,

f) a tervezőként megjelölt személy - a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan - jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,

g) az építtető - az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével - építési jogosultságát hitelt érdemlően igazolta,

h) a tervező nyilatkozott arról, hogy az általa elkészített építészeti-műszaki tervdokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,

i) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az a)-h) pontok előírásainak.

(2) A védett településképet és építményeket, egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:

a) a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá

b) az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint

c) az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.

(3) Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor érvényes építésügyi szabályok szerint kell eljárni a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.

(4) A (3) bekezdésben említett jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.

37. § (1)

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Az építés


38. § (1) Építményt, építményrészt, építményegyüttest építeni, építési munkát, egyéb építési tevékenységet (a továbbiakban együtt: építési tevékenység) végezni - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott terveknek és egyéb okiratoknak, valamint az ezek alapján készített - jogszabályban előírt esetekben és módon - tervellenőrrrel ellenőriztetett -, olyan műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentációnak megfelelően szabad végezni, amely alátámasztja, hogy az építmény megfelel a 31. § (2) bekezdésében, valamint egyéb jogszabályokban meghatározott követelményeknek.

(2) A jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - tervtől csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez kötött építési munka.

39. § (1) Az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött építmények építőipari kivitelezési tevékenysége akkor folytatható, ha

a) az építőipari kivitelezés az építési tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság (a továbbiakban: kivitelező) tevékenységi körében szerepel,

b) a kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vett olyan felelős műszaki vezető irányítja, aki a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbízotti jogviszonyban áll, és aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá a kivitelezési tevékenységet végzők felett közvetlen irányítási joggal rendelkezik,

 c) a kivitelező és a felelős műszaki vezető rendelkezik kötelező szakmai felelősségbiztosítással,

d) az építőipari kivitelezési munkák tervezett megkezdését - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - az építésfelügyeleti hatóságnak a kivitelezés tervezett megkezdése előtt 15 nappal az építtető bejelentette, és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység megkezdését, végzését a bejelentéstől számított 15 napon belül nem tiltotta meg.

(2) Építési szakmunkát csak az végezhet, aki a tevékenységre jogszabályban előírt szakmai feltételekkel rendelkezik.

(3) Az építmények - építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - olyan jellegű felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységét, melynek során

a) az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy

b) az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás - írásos szakértői véleménnyel igazoltan - nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá

c) ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve

d) az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával, a munka jellegének megfelelő szakmunkás-képesítéssel rendelkező személy felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhető.

(4) Akinek az építőipari kivitelezés a tevékenységi körében nem szerepel, illetőleg magánszemély - a (2)-(3) bekezdés figyelembevételével felelős műszaki vezető irányítása mellett - csak saját céljára végezhet építési munkát.

(5) A kivitelezés megkezdésének bejelentéséhez az építetőnek mellékelnie kell:

a) a kivitelező megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

b) a felelős műszaki vezető megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

c) az építési műszaki ellenőr megnevezését, jogosultságának igazolását,

d) a jogszabályban előírt esetekben a kiviteli tervekről szóló tervezői nyilatkozatot, amelyben a tervező nyilatkozik a kiviteli tervek meglétéről, valamint arról, hogy az általa elkészített tervdokumentáció megfelel a jóváhagyott építési engedélyezési terveknek, valamint a jogszabályban meghatározott és egyéb szakmai követelményeknek, és igazolja tervezői jogosultságát,

db) a tervellenőr nyilatkozik a 31. § (2) bekezdésben meghatározott követelmények betartásának ellenőrzéséről,

e) az egyéb, jogszabályban meghatározott dokumentumokat.

40. § (1) A kivitelező felelős:

a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,

b) az építető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült, erre jogosult tervellenőrrel ellenőriztetett kiviteli tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint

c) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetészerű és biztonságos használhatóságáért.

(2) A felelős műszaki vezető felel:

a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

c) az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá

d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

(3) A kivitelező - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - építési naplót vezet, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve az építési műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.

(4) A 43. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak végrehajtása érdekében az építető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő - kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező - építési műszaki ellenőrt, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon beruházót, a beruházó lebonyolítót bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

(5) A felelős műszaki vezetői, illetve műszaki ellenőri tevékenységet folytató személyeket törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szerv névjegyzékbe veszi.

(6) Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi előírások megsértése esetén a felelős műszaki vezetővel, az építési műszaki ellenőrrel, a kivitelezővel szemben kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

41. § (1) Építési célra anyagot, készterméket és berendezést csak a külön jogszabályban meghatározott megfelelőségigazolással lehet forgalomba hozni vagy beépíteni.

(2) A megfelelőségigazolás annak írásos megerősítése, hogy az építési célú termék a tervezett felhasználásra alkalmas, vagyis kielégíti a rá vonatkozó

a) honosított harmonizált európai szabványban, vagy

b) európai műszaki engedélyben,

c) ezek hiányában egyéb nemzeti műszaki specifikációban (nemzeti szabványban vagy építőipari műszaki engedélyben), valamint

d) egyedi (nem sorozatban gyártott) termék esetén a gyártási tervdokumentációban előírt követelményeket.

(3) A megfelelőség-igazolást megfelelőségi vizsgálatok alapján lehet kiadni.

(4) A megfelelőség-igazolás lehet:

- a) szállítói (forgalmazói, gyártói) megfelelőségi nyilatkozat,
- b) független tanúsító szerv által kiadott irat.

42. § (1) Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

(2) Az építési munka végzése során biztosítani kell, hogy a keletkező környezetterhelés, igénybevétel a külön jogszabályban meghatározott és megengedett mértéken belül maradjon.

43. § (1) Az építtető felel:

- a) az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve
- b) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréséért,
- d) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- e) az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
- g) azért, hogy az építési napló - jogszabályban meghatározott esetekben - a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- h) e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

(2) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építmény használatbavétele

44. § (1) Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik -, annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt is kell kérnie. A kérelem elbírálásához szükséges a jogszabályban meghatározott esetekben az érintett infrastruktúrahálózatot működtető közüzemek és a kéményseprő (építésügyi szakértő) nyilatkozata, valamint az építési napló részét képező, a felelős műszaki vezetők jogszabályban meghatározott nyilatkozatai arról, hogy az építmény, építményrész (önálló rendeltetési egység), elvégzett szakmunka a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervnek megfelel, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenységet több kivitelező végezte, az építtető vagy annak helyszíni megbízottja köteles gondoskodni arról, hogy az összes felelős műszaki vezetői nyilatkozat - a használatbavételi engedélyezési eljárás során - az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.

(2) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

(3) Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi hatósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

(4) Az (1) bekezdésben előírt használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés

45. § (1) Az építésügyi hatóság köteles az engedélyhez kötött építési munka végzését a helyszínen ellenőrizni. Ennek keretében vizsgálnia kell:

- a) a jogerős és végrehajtható építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervek meglétét és azok alkalmazását,
- b) az építmény szerkezeteinek az engedélyezési tervnek megfelelő, továbbá a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történő megvalósulását,

c) az építési munka végzését irányító felelős műszaki vezetőnek az előírt szakirányú képesítési és más szakmai feltételeknek való megfelelését,

d) az állékonyságra, valamint az életre és egészségre, továbbá a köz- és vagyonbiztonságra vonatkozó követelmények megtartását.

(2) Az építésügyi hatóság az építési munka végzésének ellenőrzésén túl megelőzi, felkutatja, megakadályozza a külön jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedély nélkül, vagy attól eltérően, és építésügyi engedélyhez nem kötött építési munka esetében az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével (a továbbiakban: szabálytalanul) történő építési tevékenységet, a rendeltetéstől eltérő építményhasználatot.

(3) Az építésügyi hatósági ellenőrzést rendszeresen - a külön jogszabályban meghatározott építmények esetében az építési munka végzése során legalább két alkalommal - kell végezni.

(4) Az építésügyi hatósági ellenőrzést végző az építési munka folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra - megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

(5) Az építésügyi hatósági ellenőrzési feladatok végrehajtásában - az építésügyi hatóság felkérése esetén - a rendőrség, a közterület-felügyelet, továbbá jogszabályban felhatalmazott más szervek is közreműködnek.

(6) A tulajdonos, a hasznélvező és a használó, valamint az építtető és a kivitelező a hatósági ellenőrzést tűrni kötelesek.

Az építésfelügyeleti hatóság

46. § (1) Az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat.

(2)-(3)

(4) Az építésfelügyeleti hatóság hatósági jogkörében a külön jogszabályban meghatározottak szerint

a) építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,

b) építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,

c) vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat, valamint névjegyzéket.

(5) Az építésfelügyeleti ellenőrzés célja különösen annak a megállapítása, hogy

a) az építményekre, építési termékek (anyagok, szerkezetek, berendezések) módszerek és eljárások műszaki követelményeire és alkalmazására vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat és engedélyekben foglalt követelményeket az építési munka végzése során megtartották-e,

b) a felhasznált építési termékek rendelkeznek-e érvényes megfelelés igazolással, a megfelelés igazolást az arra jogosult szervezet állította-e ki, és teljesíti-e a külön jogszabály előírásait,

c) a kiviteli tervek tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, illetve a kivitelező és a szakmunkát végző rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő képesítéssel jogosultsággal, illetve a 39. § (1) bekezdésének b) pontjában foglaltakat teljesítették-e,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység kiviteli terv alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történik-e, továbbá az építmény szerkezetei az engedélyezési és kivitelezési tervnek megfelelőek-e,

e) az építés helyszínén az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint rendelkezésre áll-e, azt a jogszabályoknak megfelelő módon és tartalommal vezetik-e,

f) az építtető - a jogszabályban meghatározott esetekben és módon - bejelentette-e az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység végzését az erre hatáskörrel rendelkező hatóság nem tiltotta-e meg.

(6) Ha az építésfelügyeleti hatóság, illetve az (5) bekezdés f) pontja tekintetében az építésügyi hatóság is, ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy

a) a kivitelezés során az (5) bekezdésben foglaltakat megsértették, vagy

b) a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését határozattal elrendeli. A határozat azonnal végrehajtható, és az abban foglalt kötelezésnek azonnal érvényt kell szerezni. Az építésfelügyeleti hatóság mindkét esetben az építésügyi hatóságot, védett régészeti lelőhelyen és műemléki területen az örökségvédelmi hatóságot a további intézkedések megtétele érdekében haladéktalanul értesíti.

(7) Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe.

46/A. § (1) Az építésfelügyeleti hatóság a 46. § (6) bekezdésében meghatározott határozattal egyidejűleg építésfelügyeleti bírságot szab ki a mulasztóval, illetőleg a veszélyhelyzet okozójával szemben.

(2) Az építésfelügyeleti bírságot az építésfelügyeleti hatóság az (1) bekezdésben meghatározott cselekményről (mulasztásról) való tudomásszerzésétől számított egy éven, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabhatja ki.

(3) Az építésfelügyeleti bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

(4) Az építésfelügyeleti bírság mértékét és megállapításának módját külön jogszabály állapítja meg.

(5) A bírság kiszabása során a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását is.

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1) Az építésügyi hatóság elrendelheti:

a) az építmény, építményrész építésügyi hatósági engedélyekben meghatározott, ennek hiányában az eredeti (a változtatás előtti) rendeltetésétől eltérő használatának megszüntetését, valamint

b) szabálytalan építkezés esetében az építési munka megszüntetését és az építést megelőző állapot helyreállítását, illetőleg a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakítását,

c) a műszaki követelményeknek meg nem felelő építési termékek kicserélését,

d) az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt az építési szabályzatban, a szabályozási tervben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik,

e) jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a telken a településkép előnyösebb kialakítása vagy a környezet védelme céljából szükséges kertépítési, továbbá a településkép védelme érdekében szükséges egyéb munkák elvégzését,

f) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotban történő átadását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

(2) Az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie:

a) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újraépítést, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik,

b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, valamint az engedély nélküli használat megszüntetését,

c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, ha azt rendeltetészerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,

d) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

(3) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1)-(2) bekezdés szerint elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.

(4) Az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget - annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve - maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az építmény fennmaradásának engedélyezése

48. § (1) Ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt - határozattal - tudomásul veszi.

(2) Fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha

a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy

b) a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

(3) Az építésügyi hatóság a 45. § (1) és (2) bekezdésében említett építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemléje és a külön jogszabály szerinti bizonyítási eszközök alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított 90 napon belül tisztázza a tényállást, melynek keretében:

a) vizsgálja, hogy az (1) és (2) bekezdés szerint a fennmaradási engedély megadásának a feltételei fennállnak-e vagy megteremthetőek-e,

b) a feltételek megléte esetén értesíti az építetöt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről, és egyben

c) legfeljebb 60 napon belüli határidő kitűzésével a fennmaradási engedélykérelem benyújtására hívja fel.

(4) Amennyiben az építetöt az értesítés szerinti határidőig nem nyújtja be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, illetőleg az azzal kapcsolatos hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tesz eleget vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építésügyi hatóság az építmény bontását elrendeli.

(5) A fennmaradási engedély - építésügyi bírság kiszabása, illetőleg az (1)-(2) bekezdés szerinti szükségesszerű átalakítás kötelezettségének és határidejének egyidejű megállapítása mellett - meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes (határozatlan időre szóló) vagy végleges jellegű lehet.

(6) A fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak. Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egy időben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után a 44. § előírásai szerinti használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(7) A meghatározott idő elteltét, illetőleg az engedély visszavonását követően az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania. Ugyanúgy akkor is, ha a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették. Az átalakítási kötelezettség elmulasztása esetén az építésügyi hatóság a lebontást elrendeli.

(8) Ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság elrendeli:

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy

b) - ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető -, a lebontását.

(9) Az építésügyi hatóság az (1)-(8) bekezdés alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet. A (7) bekezdésben foglaltak és az új eljárás lefolytatása esetén az egyéves időtartam kezdetét a meghatározott idő elteltétől, valamint az engedély visszavonásától, az átalakítási kötelezettségre előírt teljesítési határidő lejártától, illetőleg az új eljárás lefolytatását elrendelő jogerős határozat keltétől kell számítani.

(10) A (9) bekezdés szerinti egyéves időtartam az építésügyi hatóság számára újra kezdődik:

a) a (3) bekezdésben foglaltak esetén a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás közlésétől, illetve

b) ha az elrendelt bontási kötelezettség fennállása alatt felmerült új tényre hivatkozva terjeszti elő az építetöt fennmaradási engedélykérelmét, továbbá

c) ha az építetöt kérelmét módosítja vagy visszavonja,

d) az eljárás felfüggesztésének megszűnésekor.

(11) A fennmaradási engedélyezés (1)-(2) bekezdéseiben foglalt feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor érvényben volt építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az építetöt számára kedvezőbbek.

(12) Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott feltételei fennállnak - kérelemre - a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha a (9) bekezdésben meghatározott intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.

(13) A szabálytalanul létesített építménnyel, építményrészrel kapcsolatos átalakítási vagy bontási kötelezettségek végrehajtását az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője, használója) tűrni köteles.

Az építésügyi bírság

49. § (1) Ha az építésügyi hatóság a 48. § szerint a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg - a Kormány rendeletében meghatározott mértékben és módon - építésügyi bírságot szab ki.

(2) Ha az építetöt a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

(3) Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

(4) Nem szabható ki bírság az olyan jogerős és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy ügyészi óvás folytán visszavonta, vagy amelyet az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette, feltéve, hogy az építető a visszavonásra (megváltoztatásra, visszavonásra) alapot adó ok tekintetében nem járt el bizonyítottan rosszhiszeműen.

50. § (1) Az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására a költségvetés „Területfejlesztés” fejezetében építésügyi céllelőirányzat (a továbbiakban: céllelőirányzat) bevételei állnak rendelkezésre, melyek nyilvántartásáról és felhasználásáról külön jogszabály rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott pénzügyi eszközök - jogszabályban meghatározott módon és mértékben - az alábbi építésügyi feladatok támogatására használhatók fel:

a) az építésfelügyeleti és építésügyi hatósági tevékenységgel kapcsolatos feladatok (ideértve a szükség szerinti szakértői igénybevétel támogatását is) támogatására és az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelésére,

b) a hatósági végrehajtási eljárás költségeinek finanszírozására,

c) a településrendezési feladatok támogatására,

d) minőségügyi, szabványosítási feladatok támogatására,

e) a helyi építészeti örökség védetté nyilvánításával és védelmével kapcsolatos önkormányzati kiadások támogatására, az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtására, támogatására, az építészeti értékek bemutatásának elősegítésére,

f) a tervtanácsok működésének támogatására,

g) a szakmai kamarák, társadalmi szervezetek építészeti és településrendezési szakmai feladatainak támogatására,

h) az építészeti kultúra kialakítására, fejlesztésére, védelmére, elterjesztésére, oktatására, a védelemmel kapcsolatos elismerések finanszírozására,

i) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos oktatási, nevelési, továbbképzési programok kidolgozására, működtetésére,

j) az építésügyet érintő képzési, szakoktatási célok kidolgozására, érvényesítésére,

k) az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak, valamint az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakításával kapcsolatos kutatásra, fejlesztésre, ezek eredményének alkalmazására, érvényre juttatására,

l) a szabályozott építésügyi szakmák szakképzésének és szakképzettségének elismerésével kapcsolatos feladatok támogatására, különös tekintettel a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseire,

m) az a)-l) pontban foglaltak adminisztrációs feladatainak ellátására, a feladatok ellátásához szükséges eszközök beszerzésére, beruházások támogatására.

51. § (1) Az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építetőt kell kötelezni.

(2) Ha az építési munka végzése során, vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kivitelezőt is kötelezni kell.

(3) Az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tülésére kötelezheti.

(4) Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.

Az építésügyi hatóság

52. §

53. § Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, az állami főépítési, valamint az önkormányzati főépítési feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb - jogszabályban meghatározott - feltételekhez kötött tevékenység.

53/A. § (1) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági, valamint az egyéb építésügyi igazgatási jogkör gyakorlására feljogosított szerv által lefolytatott eljárások közül - ha az ügyfél ezt kezdeményezi és ha ennek az információtechnológiai (IT) feltételei fennállnak - a panaszügyek intézése, továbbá a (3) bekezdés szerinti

értesítés jogszabályban meghatározottak szerint elektronikus úton is lefolytatható. Egyéb építésügyi eljárásban az elektronikus ügyintézés jogszabályban meghatározott esetekben és módon, az ott meghatározott ütemezésben folytatható le. A miniszter, az építésügyi hatóság, valamint a 32. § (6) bekezdés szerinti névjegyzékeket vezető szervek az ügyfelek hatékonyabb tájékoztatása, ügyintézésük elősegítése érdekében elektronikus tájékoztatási szolgáltatást működtetnek.

(2) Az építésügyi- és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban ügyfélnek minősül az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, továbbá akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak, valamint akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás az adott ügygel összefüggésben adatokat tartalmaz, így vizsgálni kell a következők ügyféli jogállását:

a) az építtető, valamint

b) ha nem azonos az építtetővel, az ingatlannal rendelkezni jogosult,

c) a közterület kivételével a határozattal érintett ingatlannal, ingatlanokkal közös határvonalú (telekhatárú) - telekkel rendelkezni jogosult, kivéve a telekegyesítésre és a telekhatár rendezésre irányuló építésügyi hatósági eljárásokat,

d) jogszabályban meghatározott esetekben a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező.

(3) Az építésügyi- és az építésfelügyeleti hatóság:

a) a hivatalból indult eljárásban az ismert ügyfelet,

b) a jogszabályban meghatározott esetekben, a kérelemre indult eljárásban a kérelmezőt és a kérelem benyújtásakor ismert ügyfelet

az eljárás hivatalból történt megindításától, illetve a kérelem beérkezésétől számított öt munkanapon belül értesíti az ügy iktatási számáról, az eljárás megindításának napjáról, az ügyintézési határidőről, ügyintézőjéről és az ügyintéző hivatali elérhetőségéről.

(4) Az építésügyi- és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott bírságok (építésügyi, építésfelügyeleti, eljárási) az 50. § (1) bekezdése szerinti célelőirányzatot illetik, behajtásukra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 131. § (1) bekezdésének előírásait kell megfelelően alkalmazni.

(5) Az építésügyi- és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott bírságok megállapított határidőn túli megfizetése esetén a késedelmi pótlékot a Ket. 138. §-a szerint kell megfizetni.

53/B. § (1) Az építésügyi hatóságnak - szakhatóság közreműködése esetén - a szakhatósághoz intézett megkereséséhez csatolnia kell a hozzájárulás megadásához szükséges - külön jogszabályban meghatározott példányszámú és tartalmú - mellékletet.

(2)-(3)

(4) Szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóság a hozzájárulása megadása során a véleményezett építészeti-műszaki tervdokumentációt keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal látja el és azt a szakhatósági hozzájárulással együtt megküldi az eljáró építésügyi hatóságnak.

53/C. § (1) Az építésügyi hatóság megfelelő határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett, ha az építtető kérelme:

a) a Ket. 37. § (1) bekezdésben foglaltak szerint hiányos, a kérelem beérkezésétől számított legkésőbb 10 munkanapon belül, ha

b) az ügyfél az a) pont szerinti hiányokat pótolta, de kérelme a mellékletek építészeti-műszaki tartalmából fakadóan hiányos, úgy az a) pont szerinti hiánypótlást követő 10 munkanapon belül hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.

(2) Az építésügyi- és az építésfelügyeleti hatósági, illetve az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezetek eljárásaiban a Ket.-ben foglalt általános követelményeken túlmenően a kérelmek és a döntést tartalmazó határozatok részletes tartalmi követelményeit külön jogszabály határozza meg.

(3) Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében bizonyítási eszközként az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló építészeti-műszaki tervtanácsi szakmai véleményt - különös tekintettel az építészeti minőséggel, az értékvédelemmel, valamint a környezethez való illeszkedéssel kapcsolatosakra - a Ket. 50. § (6) bekezdésében foglaltak szerint veszi figyelembe.

(4) Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezés során jogszabályban meghatározott körben - különösen a 31. § (5) bekezdése szerinti követelmények érvényre juttatásának érdekében - a rendelkezésre álló tervtanácsi vélemény (3) bekezdés szerinti figyelembevételével, az engedély megadását feltételekhez kötheti, illetve az engedély megadását megtagadhatja.

(5) Az építésügyi- és építésfelügyeleti hatósági, illetve az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezetek határozatainak méltányosságból való módosítására nincs lehetőség.

(6)

(7)

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

Az épített környezet fenntartása és használata

54. § (1) Az épített környezet elemeit: az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni. Közterület használatára vonatkozóan jogszabály ettől eltérően rendelkezhet.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

(3) Az építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A használat változtatását az új használatra való alkalmasság igazolásával, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani.

55. § (1)-(2)

(3) Ha az építmény, építményrész 47. § (1) bekezdés *d)* pont szerinti felújítása, átalakítása a településkép előnyösebb kialakítása szempontjából vagy településrendezési okokból vált szükségessé, ezek költségei, továbbá az építmény használatának az átalakítás miatt történt korlátozásából eredő károk megtérítése - a munkálatok elvégzése folytán bekövetkezett értékemelkedés levonásával - a települési önkormányzatot terheli.

(4) Ha a településkép előnyösebb kialakítása céljából vagy településrendezési okokból az építmény, építményrész lebontása vált szükségessé, a tulajdonost a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kártalanítani kell.

Az építészeti örökség védelme

56. § (1) Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.

(2) Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi (egyetemes), országos (nemzeti) és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.

(3) A nemzetközi építészeti örökség - a „Világörökség jegyzék”-ben nyilvántartott - kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni.

(4) A Kormány a világörökséggel kapcsolatos feladatait a kultúráért felelős miniszter útján, az általa - a miniszterrel és a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben - létrehozott és működtetett Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága közreműködésével látja el.

(5) Az országos építészeti örökség - a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett - kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

57. § (1) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján a 56. § szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.

(3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) rendeletben dönt.

(4) Az önkormányzat - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre figyelemmel - a helyi védettség településrendezési

eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét tájékoztatásul megküldi a kulturális örökségvédelmi hatóságnak.

Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok

57/A. § (1) Az érintett miniszterek együttműködnek annak érdekében, hogy a lakosság - különös tekintettel a tanulókra és a hallgatókra - megismerhesse az épített környezet emberhez méltó, egészséges és esztétikus alakításával, az építészeti kultúra terjesztésével, fejlesztésével, az építészeti értékek, örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

(2) Az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos feladatok ellátása során az állami és a helyi önkormányzati szervek együttműködnek az érintett szakmai kamarákkal és a társadalom más szervezeteivel.

(3) A miniszter - jogszabályban felsorolt és részletezett - szakmai díjakat adományoz különösen az alábbi területeken:

- a) a kiemelkedő építészeti-műszaki alkotótevékenység, továbbá
- b) az épített környezet alakításában, védelmében és fejlesztésében, a települési és építészeti értékek feltárásában, megőrzésében kifejtett eredményes és kiemelkedő munka, valamint
- c) a településrendezési és az építésügyi igazgatási tevékenység kimagasló színvonalának elismerése.

(4) A kultúráért felelős miniszter, valamint a sajátos építményfajták szerinti miniszterek külön jogszabályban meghatározott szakmai díjakat adományoznak.

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Nyilvántartások

58. § (1) Az építésügyi hatóságok, települési jegyzők (főjegyzők), közművezetékek kezelői, közalapítványok, kamarák és más, jogszabályban erre felhatalmazott szervek az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges azon területi, társadalmi, környezeti, természeti és műszaki adatokról, amelyek a településrendezéshez és a tervezéshez, az építésügyi hatósági tevékenységhez feltétlenül szükségesek jogszabályban meghatározott hatósági nyilvántartásokat vezetnek.

(2) Az (1) bekezdésben említett hatósági nyilvántartásnak minősül:

- a) a települések közigazgatási területét ábrázoló földmérési alaptérképek (bel- és külterület ábrázolásával),
- b) a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek nyilvántartása,
- c) a telekalakítási engedélyek mellékletét képező tervek,
- d) a belterületi közműnyilvántartás,
- e) az építmény-nyilvántartás,
- f) az átnézeti nyilvántartási térkép,
- g) a külterületen lévő nyomvonalas és kapcsolódó létesítmények nyilvántartása,
- h) a tervezői, tervellenőri, szakértői, műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői névjegyzék vezetése,
- i) a lakásépítéssel, megszünéssel kapcsolatos nyilvántartás,
- j) a hatósági, építésfelügyeleti ellenőrzések jegyzőkönyveinek nyilvántartása,
- k) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások következtében szükségessé vált pénzüsszeg behajtásának nyilvántartása,
- l) a bauxitcementtel épült építmények nyilvántartása,
- m) az egyéb jogszabályban megjelölt, az (1) bekezdés körébe tartozó nyilvántartások.

(3)

(4) Az (1)-(2) bekezdésben említett nyilvántartások, továbbá az építésügyi, az építésfelügyeleti hatósági, illetve az egyéb építésügyi hatósági feladatot ellátó szervezetek hatósági eljárásaikhoz szükséges ügyiratok, valamint az építési napló az alábbi személyes adatokat tartalmazhatják:

- a) családi és utónév, születési név, jogi személy esetén név és a jogosultsággal rendelkező tag (alkalmazott) e bekezdés szerinti adatai,
- b) születési hely és idő, anyja neve,
- c) lakcím, székhely,
- d) személyi igazolvány száma, cégjegyzékszám,

e) iskolai végzettség, szakképesítés, szakvizsga, szakmai gyakorlat, szakmagyakorlási jogosultsági vizsga (megnevezése, szakirányúság, száma, kiállító szerv neve, kelte) adatai,

f) fegyelmi büntetések,

g) számlát vezető hitelintézet neve,

h)

(5) Az adatbázisok megteremtéséhez és folyamatos fenntartásához minden természetes és jogi személy köteles a tulajdonával összefüggő adatokat szolgáltatni, kivéve azokat, amelyek jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásból megismerhetők.

(6) A (2) bekezdésben megnevezett nyilvántartásokban a személyes adatokat el kell különíteni. A személyes adatokat csak az erre jogszabályban felhatalmazottakkal, illetve az érintett hozzájárulásával rendelkezőkkel lehet közölni.

(7) A közbeszerzésről szóló törvény hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység, illetve külön jogszabályban meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével összefüggésben az építető a következő személyes adatok szolgáltatására köteles az építésfelügyeleti hatósághoz:

a) az építető neve (elnevezése), címe (székhelye),

b) az építési helyszín címe, helyrajzi száma,

c) a kivitelező (vállalkozó) neve (elnevezése), címe (székhelye), adóazonosító száma, kivitelezési jogosultságának (vállalkozói engedély, cégbírósági bejegyzés) külön jogszabály szerinti igazolása, továbbá

d) a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr neve, címe (székhelye), jogosultságának igazolása.

(8) Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzése jogszerűségének ellenőrzése céljából a (4) és (7) bekezdésben megjelölt adatokat a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 3 évig kezelheti, és azok - külön törvényben megállapított - körét az ott meghatározott hatóságoknak továbbíthatja.

(9) A közbeszerzésről szóló törvény hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység, illetve külön jogszabályban meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével és folytatásával összefüggésben az építőipari kivitelezési tevékenység végzése jogszerűségének ellenőrzése céljából a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr a következő személyes adatainak az építési naplóban történő rögzítésére köteles:

a) név, lakcím (székhely),

b) jogosultság külön jogszabály szerinti igazolása.

(10) Az építésfelügyeleti hatóság a (4) és (7) bekezdésekben megjelölt adatokról nyilvántartást vezet.

59. §

A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

60. § (1) E törvény - a (2) bekezdés kivételével - 1998. január 1-jén lép hatályba.

(2) A törvénynek a 30. § szerinti kártalanítási szabályai a törvény kihirdetését követő 8. napon; a településtervezési, az építészeti-műszaki tervezési, a műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri jogosultsággal, a településrendezési és építészeti tervpályázatokkal kapcsolatos előírásai, valamint a 41. §-a és a 62. § (2) bekezdés j) pontjának előírásai a törvény kihirdetését követő 60. napon lépnek hatályba.

E törvény 30. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni a törvény hatálybalépésétől kezdődően a korábbi rendezési tervek alapján fennálló, a tulajdonosi érdekeket sértő övezeti előírások változásával, az egyedi határozattal elrendelt, továbbá az egyedi határozattal el nem rendelt tilalmakkal kapcsolatban.

(3) A törvény hatálybalépésekor a korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített érvényes településrendezési terveket a módosításukig változatlanul alkalmazni kell a megyei jogú városok, a városok, a főváros, valamint a fővárosi kerületek esetében legfeljebb 2003. december 31-ig, egyebekben 2007. december 31-éig.

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

a) folyamatban lévő ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok szerint, valamint

b) a jogerős és végrehajtható határozattal lezárt ügyek hatósági ellenőrzése során az építmény (építményrész) építésekör (bontásakor) hatályos jogszabályok szerint jár el.

(9)

(10)

61. § (1) Ahol jogszabály

a) általános rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet,
b) alaptervet, részletes rendezési tervet említ, azon helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet,
c) a településrendezés vonatkozásában „államigazgatás” kifejezést használ, ott „közigazgatás” kifejezést kell érteni.

(2)

62. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy

a) az építésügyi hatóság vagy hatóságok, az építésfelügyeleti hatóság vagy hatóságok kijelölését,
b) az állami és az önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait, valamint személyi és tárgyi feltételeit,

c) az 53. §-ban említett feltételeket,

d) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait,

e) az építésügyi vizsga tartalmát, követelményeit és eljárási szabályait,

f) az építési műszaki ellenőri tevékenység gyakorlásának részletes szabályait,

g) a településrendezéssel, a telekalakítással és az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól helyi építési szabályzatban való eltérés lehetőségét,

h) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos építésügyi igazgatási, továbbá műszaki szakértő tevékenység gyakorlásának, valamint az építészeti-műszaki tervezési jogosultság általános szabályait,

i) az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások, adatszolgáltatások (adatbázisok és információs rendszerek) létesítésének és működésének feltételeit,

j) a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezésének, üzemeltetésének, ellenőrzésének, valamint a felvonó-szakértői és -ellenőri tevékenység gyakorlásának, továbbképzésének szabályait,

k) az építmények energiafelhasználásának minőségtanúsítására,

l) a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozó, építésügyi hatósági engedélyezési eljárás szabályait,

m) az építészeti-műszaki tervpályázati eljárás részletes szabályait,

n) a felsőoktatási szakokon szerzett szakképesítésekről szóló kormányrendeletben meghatározottak vonatkozásában a szabályozott építésügyi szakmák tekintetében a szakképesítések és szakképzettségek elismerésének részletes eljárási szabályait,

o) az építőipari kivitelezési tevékenység gyakorlásának, az építési napló vezetésének, a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának, az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére vonatkozó bejelentésnek, a bejelentés elbírálásának, az építésfelügyeleti tevékenység végzésének és az építésfelügyeleti bírság megállapításának szabályait, továbbá az ajánlati, valamint a kiviteli tervdokumentáció tartalmi követelményeit, a kivitelezési tervdokumentáció ellenőrzésének módját,

p) a településtervezők, az építészeti-műszaki tervezők, az építésügyi műszaki szakértők, az építési műszaki ellenőrök, a felelős műszaki vezetők és az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági ügyintézők továbbképzésének részletes szabályait,

q) a településtervezési jogosultságra, valamint a településrendezési, építészeti-műszaki tervtanácsokra, valamint az építészeti minőség és értékvédelem követelményeire vonatkozó szabályokat,

r) a kötelezően előírt szakmai felelősségbiztosítás részletes szabályait
rendelettel állapítsa meg.

(2) Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

a) a telekalakítás, a telekalakítási és építési tilalom elrendelése, továbbá a cseretelekadás részletes szakmai szabályait,

b) az építészeti-műszaki tervek tartalmi követelményeit,

c)-d)

e) az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait,

f)-g)

h) a 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjaiban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványok, műszaki specifikációk, valamint az azokkal egyenértékű műszaki megoldások alkalmazásának és engedélyezésének módját,

i) az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások lefolytatásának részletes szabályait, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági határozatok és végzések részletes tartalmi követelményeit, valamint a kihirdetett veszélyhelyzetet követő tömeges építménykárok helyreállításának engedélyezésére vonatkozó eljárási rendet,

j) az építési célra szolgáló anyagok, szerkezetek és berendezések műszaki követelményeinek és megfelelőségigazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályait - a gazdaságpolitikáért felelős miniszterrel együtt -,

k) a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága működésének rendjét,

l) a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,

m) a területek biológiai aktivitás értékének számítására vonatkozó részletes szabályokat - a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben -,

n)-o)

p) az 53. § (2) bekezdésében meghatározott szakmai feltételeket és - a köztisztviselők képzési előírásairól szóló kormányrendelet előírásain túlmenően - a képzés módját,

q) a településszerkezeti tervek, a helyi építési szabályzatok és a szabályozási tervek tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokat - az érdekelt miniszterekkel együtt -,

r) az építési célelőirányzat kezelésének, felhasználásának szabályait,

s) az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait,

t) a miniszter által adományozandó szakmai díjak átadásának és a díjakkal járó jutalom összege meghatározásának részletes szabályait
rendelettel állapítsa meg.

(3) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy - az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg a névjegyzékek vezetésével, megújításával, az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságok kérelemre indult eljárásaival, továbbá a felvonókkal és a mozgólépcsőkkel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási és a kötelező műszaki biztonságtechnikai felülvizsgálatokkal kapcsolatos szolgáltatási díjakat.

(4) A sajátos építményfajtákra, valamint a műemlékvédelem alatt álló építményekre vonatkozóan a (2) bekezdésben foglalt szabályozási feladatokat - e törvényben foglaltakkal összhangban és a miniszterrel egyetértésben - az építményfajta szerint illetékes miniszter gyakorolja.

(5) Felhatalmazást kap a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter, hogy - a miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg a településfejlesztési koncepció részletes tartalmi követelményeit.

Az Európai Unió jogának való megfelelés

63. § Ez a törvény az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének való megfelelést szolgálja.