

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről¹

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 következő törvényt alkotja:²

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed az épített környezet alakítása és védelme körébe tartozóan:

*a)*³ a településfejlesztésre és a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),

*b)*⁴ a településfejlesztés tervezése és a településrendezés tervezésére (a továbbiakban: településtervezés),

*c)*⁵ 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)⁶ E törvényt a sajátos építményfajták, valamint a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel, miniszteri rendeletekkel és önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel és miniszteri rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

Fogalm meghatározások

2. § E törvény alkalmazásában:

1.⁷ *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 eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.

2.⁸ *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.

4.⁹ *Építtető*: az építésügyi hatósági engedély kérelmezője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.

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.

6.¹⁰ *Nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogéntermelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.

7. *Építési terület*: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

8.¹¹ *Építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi 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 építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

9.¹² *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, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet

- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.

10.¹³ *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.

11.¹⁴ *Helyi építési szabályzat*: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.

12.¹⁵ *Integrált településfejlesztési stratégia*: a településfejlesztési koncepcióban foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú fejlesztési program.

13.¹⁶ *Közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

14.¹⁷ *Önkormányzati (települési, a fővárosban fővárosi és kerületi, térségi) főmérnök*: a települési önkormányzat településüzemeltetési, a település műszaki - különösen a sajátos építményekkel és a katasztrófavédelemmel kapcsolatos - feladatainak ellátásában közreműködő, e feladatokkal kapcsolatos döntést előkészítő személy.

15.¹⁸ *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).

16.¹⁹ *Önkormányzati (megyei, települési, a fővárosban fővárosi és kerületi, térségi) főépítész:* a helyi önkormányzat településrendezési, valamint e törvényben meghatározott egyéb építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő személy.

17.²⁰ *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.

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

19.²² *Építési napló:* az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit - kormányrendeletben meghatározott módon - tartalmazó dokumentum.

20.²³ *Energetikai tanúsítvány:* igazoló okirat, amely az épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza.

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

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

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

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

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

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

27.³⁰ *Településfejlesztési koncepció:* a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.

28.³¹

29.³² *Településszerkezeti terv:* a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

30.³³ *Építési beruházás:* az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége.

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

32.³⁵ *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.

33.³⁶ *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.

34.³⁷ *Helyi építészeti értékvédelem:* a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.

35.³⁸ *Fővárosi rendezési szabályzat:* a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

36.³⁹ *Építési tevékenység:* építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

37.⁴⁰ *Fővárosi településrendezési terv:* a fővárosi településszerkezeti terv.

38.⁴¹ *Duna-parti építési szabályzat:* a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak

megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

39.⁴² *Városligeti építési szabályzat*: a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

Általános követelmények

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

*a)*⁴³ a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció 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)*⁴⁴ a résztvevők együttműködésével

kell megvalósítani.

(2)⁴⁵ 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 javaslattételre.

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)⁴⁶

(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)*⁴⁷ az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,

c) a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról,

d) az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.

(3a)⁴⁸ A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait.

(4)⁴⁹ A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is - az építésügyért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján gyakorolja.

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

*a)*⁵¹ a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében összehangolja az érintett közigazgatási szervek tevékenységét,

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)*⁵² ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) szakmai irányítását és felügyeletét,

*d)*⁵³ elősegíti - a kulturális örökség védelméért 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)⁵⁴ részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában, továbbá kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó jogszabályok előkészítésében,

f)⁵⁵ a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és önálló szabályozó szervek, 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,

g)⁵⁶ ellátja a területi építész és mérnöki kamarák által vezetett, építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási jogosultságokhoz kapcsolódó eljárások és nyilvántartások, valamint a vállalkozó építőipari kivitelezői nyilvántartás szakmai felügyeletét,

h)⁵⁷ érvényre juttatja az építésügyi ágazati és foglalkoztatási elvárásokat a képzési követelményekben az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatási, képzési intézményeknél és a társadalom más érintett szervezeteinél,

i)⁵⁸ elősegíti - a természetvédelméért felelős miniszter bevonásával - a települési zöldfelületek megőrzését, fejlesztését és védelmét.

(2)⁵⁹ Az építésügyi hatóság az építményekkel - beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel - kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

(3)⁶⁰ A miniszter az (1) bekezdés és a 4. § (4) bekezdése szerinti feladatainak ellátása, az egységes és következetes szakmapolitikai irányítás megvalósítása érdekében az építésügyi szakmai érdek-képviselők és az építésügyben érdekelt kormányzati szervek részvételével közreműködő, építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező testületet működtet.⁶¹ A sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek a miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

(4)⁶² Az építészeti értékvédelem és az (5) bekezdésben felsorolt feladatok ellátása érdekében - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint - szakmai tanácsadó testületként településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok működhetnek.

(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)⁶³ az építészeti örökség és az építészeti értékek (építészeti minőség)

külön jogszabály szerinti védelme.

e)⁶⁴

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

6. §⁶⁵ (1) A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

(2) Ha országos közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy - a Kormány által rendeletben meghatározott határidőre - gondoskodik a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és a településrendezési eszközeinek elkészítéséről, módosításáról, azok jóváhagyásáról. Ilyen esetben a pénzügyi fedezetnek az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.

(3)⁶⁶ Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a Kormány rendeletben meghatározhatja a területfelhasználás és beépítés feltételeit. A területileg érintett települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy a kerületi önkormányzat - hatályban lévő településrendezési eszközeinek a Kormány rendeletében meghatározott szabályokkal ellentétes szabályai nem alkalmazhatóak.

(4) A fővárosban a településfejlesztéssel és a településrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása a 14-14/A. §-ban foglaltak szerint történik.

6/A. §⁶⁷ (1) E törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén - jogszabályban meghatározott körben és az ott meghatározottak szerint -

a)⁶⁸ a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat)

aa) elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településkép, a rálátás és kilátás védelmét, továbbá meghatározza a település területfelhasználásához az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó követelményeket,

ab) előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településkép és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban,

ac) szakmai konzultációt biztosít az *ab)* alpontban meghatározott követelmények teljesítése érdekében,

b) a fővárosi önkormányzat - e törvényben meghatározott körben - elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek és örökség védelmét.

(2) A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon

a) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

b) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetismódosítások tekintetében.

(3) A települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi - a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti - önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.

6/B. §⁶⁹ Kormányrendeletben meghatározott települési önkormányzat kormányrendeletben meghatározottak szerint egyes - nem hatósági - építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatokat lát el.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS⁷⁰

A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei⁷¹

7. §⁷² (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b) 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 civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

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

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

h) 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,

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

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

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

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a 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 településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

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

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A településfejlesztés és a településrendezés általános szabályai⁷⁴

8. §⁷⁵ (1) A településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a területfejlesztési tervekkel összhangban, az országos településfejlesztési és településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint kell elkészíteni.

(2) A településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendeletben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményeztetni.

(3) A településrendezési eszköz - a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben meghatározott kivétellel - legkorábban az elfogadásától számított 30. napon léptethető hatályba.

(4) A polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

(5)⁷⁶ Az államigazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a (2) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott véleményezési eljárásban a véleményezésért és a településrendezési eszköz egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

(6) Az államigazgatási szervnek a hatályos jogszabályba foglalt településrendezési eszközöket a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.

A településfejlesztés feladata⁷⁷

9. §⁷⁸ A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia⁷⁹

9/A. §⁸⁰ (1) A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

(2) Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.

(3) A településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

A településrendezés feladata és eszközei⁸¹

9/B. §⁸² (1) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó 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 működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, valamint

d) biztosítsa a település, településrészek megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

(2) A településrendezés eszközei

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

*c)*⁸³ a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

9/C-9/D. §⁸⁴

A településszerkezeti terv

10. §⁸⁵ (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)-(4)⁸⁶

11. §⁸⁷

12. §⁸⁸

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)⁸⁹ A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek

- a) megengedett legnagyobb beépítettségét,
- b) megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,
- c) szabályozási vonalát és
- d) beépítési módját vagy építési helyét

kell figyelembe venni.

(3)-(7)⁹⁰

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

14. §⁹¹ (1) A fővárosban a településfejlesztési koncepcióra és az integrált településfejlesztési stratégiára vonatkozó rendelkezéseket az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A fővárosban

a) a fővárosi önkormányzat

aa) fővárosi településfejlesztési koncepciót,

ab) fővárosi integrált településfejlesztési stratégiát,

b) a fővárosi kerületi önkormányzat

ba) a fővárosi kerület közigazgatási területére kerületi településfejlesztési koncepciót, valamint

bb) a fővárosi kerület közigazgatási területére kerületi integrált településfejlesztési stratégiát

állapít meg.

(3) A fővárosi településfejlesztési koncepció - a 9/A. §-ban foglaltakon túl - meghatározza a főváros egészének jövőképét, fejlesztésének elveit, prioritásait, ezen kívül a főváros egészét vagy több kerületét érintő és az országban betöltött

különleges szerepköréhez kapcsolódó településfejlesztési szándékokat foglalja rendszerbe.

14/A. §⁹² (1) A fővárosban a településrendezési eszközökre vonatkozó rendelkezéseket az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A főváros településrendezési eszközei

a) a fővárosi településszerkezeti terv,

b) a fővárosi rendezési szabályzat,

c) a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat,

d)⁹³ a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti építési szabályzat, valamint a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó területre megállapított Városligeti építési szabályzat.

A Duna-parti építési szabályzat⁹⁴

14/B. §⁹⁵ Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban állapítja meg.

A Városligeti építési szabályzat⁹⁶

14/C. §⁹⁷ Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Városligeti építési szabályzatban állapítja meg.

Több település építésügyi feladatainak közös ellátása⁹⁸

15. §⁹⁹ (1)¹⁰⁰ A települési önkormányzatok az építésügyi feladataik ellátására társulhatnak, valamint feladataikat közösen is megoldhatják.

(2) A közös településrendezési eszközöknek 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)¹⁰¹

A településtervezés

16. §¹⁰² (1)¹⁰³ Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az építési beruházások támogatására kiírt, terület-igénybevétellel járó településfejlesztési pályázatok elbírálása során azok tartalma és a településrendezési eszközökben foglaltak összhangjának igazolása településrendezési szakértői tevékenységként végezhető.

(2) A településtervezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(3) A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi településtervezési, illetve településrendezési szakértői tevékenység folytatását, aki büntetlen előéletű és nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, továbbá rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(4)¹⁰⁴

(5)¹⁰⁵ A településrendezési eszközök készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat - ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak - más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

(6)¹⁰⁶ A településrendezési eszközöket - azok jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt - magyar nyelven kell dokumentálni.

16/A. §¹⁰⁷ (1) A településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

(2)¹⁰⁸ A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötöni,

b)¹⁰⁹ a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

c) a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

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)¹¹⁰ településrendezési szerződés,
- k)¹¹¹ összevont telepítési eljárás,
- l)¹¹² településképi véleményezési eljárás,
- m)¹¹³ településképi bejelentési eljárás,
- n)¹¹⁴ közterület-alakítás.

Építésjogi követelmények

18. § (1)¹¹⁵ Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

(2)¹¹⁶ Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz - 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)¹¹⁷ Beépítésre szánt területen - a 4. § (3a) bekezdés és a 6. § (3) bekezdés végrehajtására kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában - 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 veszélyezteti 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 ottlakását 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,

*g)*¹¹⁸ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági célt szolgál.

Tilalmak

20. § ¹¹⁹ (1)¹²⁰ Az érintett területre

a)¹²¹ változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2)¹²² 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 felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3)¹²³ 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)¹²⁴ A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(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)¹²⁵ A tilalom nem terjed ki:

a)¹²⁶ a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

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

e)¹²⁷ a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,

f)¹²⁸ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § ¹²⁹ (1)¹³⁰ A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat 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)¹³¹ 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,

f)¹³² tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

23. § (1)¹³³ Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

(2)¹³⁴ A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények

vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

(3)-(4)¹³⁵

24. § (1) A telekalakítás lehet:

a)¹³⁶ telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),

b)¹³⁷ telekfelosztás (2. § 24. pont),

c)¹³⁸ telekegyesítés (2. § 23. pont), és

d)¹³⁹ telekhatárrendezés (2. § 25. pont).

(2)¹⁴⁰ 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)¹⁴¹

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

Elővásárlási jog

25. § (1)¹⁴² A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges ingatlanok esetében.

(2)¹⁴³

(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)¹⁴⁴ 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)¹⁴⁵ 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)¹⁴⁶ 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. §¹⁴⁷ A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés¹⁴⁸

27. §¹⁴⁹ (1)¹⁵⁰ 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 rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2)¹⁵¹

(3)¹⁵² 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)¹⁵³ 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)¹⁵⁴

(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)¹⁵⁵ A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1)¹⁵⁶ A helyi építési szabályzatban 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)¹⁵⁷ Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési 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)¹⁵⁸ A fővárosban a (2) bekezdés szerinti hatósági jogkör gyakorlására - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi közgyűlés, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulásból befolyt bevétel olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

(4)¹⁵⁹

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

a) beépítési kötelezettség,

b) helyrehozatali kötelezettség és

c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2)¹⁶⁰ A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében 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)¹⁶¹ A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(4)¹⁶² A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5)¹⁶³ A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(6)¹⁶⁴ A települési önkormányzat polgármestere - kormányrendeletben meghatározottak szerint - településképi kötelezés formájában önkormányzati hatósági döntéssel elrendelheti

a) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetését,

b) a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését.

(7)¹⁶⁵ A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben a (6) bekezdés szerinti településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forintig terjedhető bírság kiszabását rendelheti el.

Kártalanítási szabályok

30. §¹⁶⁶ (1)¹⁶⁷ Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat 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)¹⁶⁸ A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3)¹⁶⁹ 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 eltelte 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)¹⁷⁰ Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat 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 attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből 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)¹⁷¹ 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 érdekelttségük 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)¹⁷² 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 fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8)¹⁷³ A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és

b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9)¹⁷⁴ A tulajdonost, hasznélvezőt 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.

(10)¹⁷⁵ A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Településrendezési szerződés¹⁷⁶

30/A. §¹⁷⁷ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2)¹⁷⁸ A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés *a)* pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) 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.

(5) A (3) bekezdés *b)* pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) ¹⁷⁹ Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés *a)* pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

Összevont telepítési eljárás¹⁸⁰

30/B. §¹⁸¹ (1) Az építési beruházás megvalósítása érdekében kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon összevont telepítési eljárás lefolytatása kezdeményezhető.

(2) Az összevont telepítési eljárás két szakaszból áll:

a) telepítési hatásvizsgálati szakasz,

b) integrált építési engedélyezési szakasz.

(3) Az összevont telepítési eljárást építésügyi hatósági szolgáltatás előzi meg.

(4) A telepítési hatásvizsgálati szakaszban az építésügyi hatóság döntése

a) a kérelem elutasítása esetén határozat,

b) a kérelem teljesítése esetén önálló jogorvoslattal meg nem támadható végzés formájában kiadott telepítési engedély, mely csak az integrált építési engedély megadásáról szóló határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslati kérelemben támadható.

(5) Ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás külön jogszabályban előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.

(6) Az összevont telepítési eljárást kormányrendeletben kijelölt építésügyi hatóság folytatja le, az ott meghatározottak szerint.

Településképi véleményezési eljárás¹⁸²

30/C. §¹⁸³ (1)¹⁸⁴ A települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illeszkedési követelmények teljesítésével kapcsolatban - az összevont telepítési eljárással nem érintett, valamint az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló kormányrendelet által nem szabályozott körben, az (1a) bekezdésben foglaltak kivételével - véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(1a)¹⁸⁵ A fővárosi helyi építészeti értékvédelem alá vont építmény, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott területen lévő építmény esetében az (1) bekezdésben meghatározott körben és módon a (2)-(4) bekezdésben meghatározottak szerint a fővárosi önkormányzat főpolgármestere adhat véleményt.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Ha a polgármester az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(3) Az épített környezettel kapcsolatos értékvédelem ellátása érdekében a polgármester - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint - szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet.

(4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata

a) az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése,

b) a települési környezet, a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme, valamint

c) a helyi építészeti értékek és örökség védelme.

Településképi bejelentési eljárás¹⁸⁶

30/D. §¹⁸⁷ (1)¹⁸⁸ Települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) polgármestere, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a főpolgármester településképi bejelentési eljárást folytathat le - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben és módon - hatósági engedélyhez vagy a 33/A. § szerinti bejelentéshez nem kötött tevékenységek, a reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.

(2) A településképi eljárást bejelentés formájában az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi. Az (1) bekezdés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 8 napon belül nem tiltja meg.

(3) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

(4) A településképi eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 29. § (6) és (7) bekezdése alkalmazásának van helye.

Közterület-alakítás¹⁸⁹

30/E. §¹⁹⁰ (1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat - szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület-alakítási tervet készíthet.

(2) A közterület-alakítási tervet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

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

a)¹⁹¹ az építmény, továbbá a szomszédos 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)¹⁹² a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;

e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

(2)¹⁹³ Az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.

(3)¹⁹⁴ Az országos építési szakmai követelményektől - külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon - lehet eltérni.

(4)¹⁹⁵ 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)¹⁹⁶ mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot,

d)¹⁹⁷ a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

(5)¹⁹⁸ 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 tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység¹⁹⁹

32. § (1)²⁰⁰ Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció

elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a 33. § (4) bekezdés szerinti tevékenység.

(2)²⁰¹ 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, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.

(3)²⁰² A 34. § (1) bekezdésében meghatározott eljárások lefolytatásához és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervezői, illetve műszaki szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(4)²⁰³ A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi az építészeti-műszaki tervezési, illetve építésügyi műszaki szakértői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, továbbá rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(5)²⁰⁴ 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.

(6)²⁰⁵

(7)²⁰⁶ 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)²⁰⁷ 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)²⁰⁸

(11)²⁰⁹ Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához - pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, engedélyezéshez, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához - szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.

32/A. §²¹⁰ Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötni,

b)²¹¹ a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

c) a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

33. §²¹² (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)²¹³

c)²¹⁴ a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,

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

(2)²¹⁵ Aki tervezői jogosultság nélkül végez építési engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, azt az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott közigazgatási bírsággal sújtja.

(3)²¹⁶

(4) A tervező - ha erre az építtetőtől 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.

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység²¹⁷

33/A. §²¹⁸ (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén

a) az építető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal - kormányrendeletben meghatározottak szerint - a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével bejelenti az építésügyi hatóságnak,

b) ha a tervező a tervezés során a közműellátás és az égéstermék-elvezető megvalósítása érdekében az arra jogosult szolgáltató hozzájárulását vagy jóváhagyását kéri, és arra nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni,

c) a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt kell mellékelni,

d) az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérést be kell jelenteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(3) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani.

Építésügyi hatósági eljárások²¹⁹

34. §²²⁰ (1)²²¹ Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. Az építésügyi hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzésére.

(2)²²² Az építésügyi hatóság

a) építési engedélyezési,

b) összevont engedélyezési,

c) fennmaradási engedélyezési,

d) használatbavételi engedélyezési,

e) bontási engedélyezési,

f) engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,

g) jogutódlás tudomásulvételi,

h) használatbavétel tudomásulvételi,

i) az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,

j) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,

k) kötelezési,

l) végrehajtási,

m) szakhatósági, valamint

*n)*²²³ veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi

eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

(3) Az építésügyi hatóság - közreműködő hatóság közreműködésével - integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott esetben.

(4)²²⁴ Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben összevont engedélyezési építésügyi hatósági eljárást folytat le.

(5) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából

a) a tervezés elősegítése érdekében, vagy

b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

(6) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

35. § ²²⁵ (1)-(3)²²⁶

(4)²²⁷

(5)²²⁸ Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszában az elvi építési keretengedély megtagadásáról szóló végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye.

(6)²²⁹ Az építtető az összevont eljárásért, valamint az integrált eljárásért az építésügyi hatóságnak, szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságnak külön jogszabályban meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni.

36. § ²³⁰ (1)²³¹ Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a

kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

(2)²³² A településképet, 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)²³³ Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos 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 építető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.

37. § (1)²³⁴ Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

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

Az építés

38. §²³⁵ (1)²³⁶ Építési tevékenységet végezni - ha e törvény vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.

(2)²³⁷

Az építési folyamat egyéb résztvevői²³⁸

38/A. §²³⁹ (1)²⁴⁰

(2)²⁴¹ Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 43. § (1) bekezdés *e), g), h), i)* és *k)* pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban

meghatározott feladatok ellátása. Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.

(3) A felelős műszaki vezetői tevékenység az építőipari kivitelezési tevékenység irányítása a 40. § (2) bekezdésében meghatározott felelősséggel.

(4)²⁴² Építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(5)²⁴³ A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(6)²⁴⁴

38/B. §²⁴⁵

38/C. §²⁴⁶ (1) Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.

(2) Energetikai tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll energetikai tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(3) Aki energetikai tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.

(4)²⁴⁷ Az energetikai tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 20 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.

(5)²⁴⁸ A Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara független ellenőrzési rendszert működtet az energetikai tanúsítványok tekintetében. Ennek keretében jogszabályban meghatározott tartalmú ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja a Nyilvántartásban rendelkezésre álló összes energetikai tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát, és az ellenőrzések alapján a hatáskörrel rendelkező szervnél kezdeményezi a jogszabályban meghatározott hatósági intézkedéseket.

38/D. §²⁴⁹ (1)²⁵⁰ Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kormányrendeletben meghatározott feltételek mellett vállalhatja és folytathatja a 16. §, a 32. §, a 38/A. § és a 38/C. § szerinti tevékenységet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervezetnek az ott meghatározott tevékenysége folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei²⁵¹

39. §²⁵² (1)²⁵³ Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége.

(2)²⁵⁴

(3)²⁵⁵ Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(4) A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(5)²⁵⁶ A vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

(6)²⁵⁷ Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, de a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkezik, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak saját vagy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szerinti hozzátartozó céljára végezhet.

(7)²⁵⁸ A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara határozata ellen a fellebbezés kizárt.

39/A. §²⁵⁹ (1)²⁶⁰ Az építőipari kivitelezési tevékenység - a (2) bekezdés kivételével - csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

(2)²⁶¹ Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 40. § (2) bekezdés *b)-e)* pontjában foglaltak betartásáért.

(3)²⁶² Építési szakmunkát csak az végezhet, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő, jogszabályban meghatározott szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkezik.

(4) Az építtető köteles az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon bejelenteni.

(5) Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha az építési (szerelési) szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben részteljesítésben állapodtak meg, a kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(6)²⁶³ Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező - a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó, 2015. november 1-jét követően megindított építési beruházásokra irányadó kifizetési szabályok alkalmazása kivételével - a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.

Építtetői fedezetkezelés²⁶⁴

39/B. §²⁶⁵ (1)²⁶⁶ Az építtetői fedezetkezelés célja - az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében - az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása.

(2) Az építtetői fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell - egy összegben, vagy több szakaszra bontott építkezés esetén a szerződés szerinti teljesítési szakaszonként - elhelyezni az építőipari kivitelezési tevékenység kormányrendeletben meghatározott ellenértékének fedezetét és a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét.

39/B. §²⁶⁷ Kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott és a kormányrendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházássá minősített építési beruházás megvalósítása érdekében az ajánlatkérő a tárgyalásos eljárás esetében sürgősség miatt gyorsított eljárást alkalmazhat a közbeszerzésekről szóló törvény szerint.

39/C. §²⁶⁸ A Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében határozza meg az építetói fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetói fedezetkezelést végzők körét, az építetói fedezetkezelés résztvevői feladatait, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait.

40. §²⁶⁹ (1) A kivitelező felelős:

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

*b)*²⁷⁰ az építető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint

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

(2) A felelős műszaki vezető felel:

a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

*c)*²⁷¹ - kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - 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)²⁷² A kivitelező - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - építési naplót vezet, és azt a jogszabályban meghatározott szervek, hatóságok és az építési műszaki ellenőr rendelkezésére bocsátja. Jogszabály előírhatja az építési napló elektronikus vezetését.

(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.

40/A. §²⁷³ Ha az építető vagy megbízott képviselője utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az építési naplóba bejegyezni.

41. §²⁷⁴ (1) Építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni.

(2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas ha:

a) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU rendelet) 4. cikkében meghatározott gyártói teljesítménynyilatkozatban foglaltak megfelelnek az elvárt műszaki teljesítményeknek, vagy

b) a 305/2011/EU rendelet 37. és 38. cikkeiben körülírt egyedi műszaki dokumentáció az ott leírtak szerint rendelkezésre áll és az abban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést, vagy

c) az építési termék megfelel a külön jogszabályban meghatározott követelménynek.

(3) Az építési termékek teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőségértékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU rendeletben foglalt előírásokkal együtt.

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)²⁷⁵

43. §²⁷⁶ (1)²⁷⁷ Az építtető felel

a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,

b)²⁷⁸

c) az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,

d)²⁷⁹ az építésügyi hatósági engedély, építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,

e) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban, valamint a kivitelezési tervekben foglaltak betartásáért,

f)²⁸⁰ az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenlétbe helyezéséért,

g) az építési munkaterület átadásáért,

h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,

i) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,

j)²⁸¹ azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint

k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és 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)²⁸² Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

(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)²⁸³ A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

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

45. §²⁸⁴

Az építésfelügyeleti tevékenység²⁸⁵

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

(2)²⁸⁷ Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében

a) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével összefüggő építésfelügyeleti hatósági eljárásokat folytat le,

*b)*²⁸⁸ a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételével ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység

ba) végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,

bb) résztvevőinek jogosultságát,

bc) végzéséhez előírt építési napló vezetésének módját és tartalmát,

bd) folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,

c) a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le,

*d)*²⁸⁹ a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,

e) az ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében

ea) építésfelügyeleti intézkedést tesz,

eb) építésfelügyeleti bírságot szab ki,

ec) megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot,

f) szakhatósági eljárást folytat le.

(3)²⁹⁰ Az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon

a) a (2) bekezdés *a)* pontja szerinti feladatkörében az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését vagy annak folytatását megtilthatja, feltételhez kötheti vagy tudomásul veszi,

b) a (2) bekezdés *b)* pont *ba)*, *bc)*, *bd)* alpontja, és a (2) bekezdés *e)* pontja szerinti feladatkörében az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását

ba) megtilthatja és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségére, az építési napló vezetésére vagy a kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették,

*bb)*²⁹¹ megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

c) a (2) bekezdés *b)* pont *bb)* alpontja és a (2) bekezdés *e)* pontja szerinti feladatkörében hatósági eljárást folytat le, építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, vagy a szükséges intézkedések megtétele érdekében megkeresi az eljárásra hatáskörrel rendelkező hatóságot vagy szervet, ha az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, nem megfelelő a jogosultságuk, nem rendelkeznek az előírt regisztrációval vagy nem a regisztrációjuknak megfelelő tevékenységet végeznek,

d) a (2) bekezdés *c)* pontja szerinti feladatkörében jogszabályban meghatározott ellenőrzést végez a meglévő építmények körében, az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen

da) kötelezheti az építmény tulajdonosát a szükséges munkálatok elvégzésére,

db) elrendeli az építmény felülvizsgálatát, a szükség szerinti építési munkák elvégzését, ha az építmény állapota az állékonyságot, az életet és az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

e) a (2) bekezdés *d)* pontja szerinti feladatkörében az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen

ea) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,

eb) a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén megkeresi az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságot.

(4)²⁹² Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzésétől számított 90 napon belül indítja meg a (2) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Ezen intézkedéseknek

a) a (2) bekezdés *a)-c)* pontja esetében a szabálytalan tevékenységtől számított öt éven belül,

b) a (2) bekezdés *d)-e)* pontja esetében a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül

van helyük.

(5)-(7)²⁹³

46/A. §²⁹⁴

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1)²⁹⁵ Jogszámban meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság elrendelheti a telek bekerítését, az engedély nélküli építményhasználat megszüntetését.

(2)²⁹⁶ Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:²⁹⁷

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

*b)*²⁹⁸ az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,

*c)*²⁹⁹ az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,

ca) ha azt rendeltetésszerű 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,

*cb)-cc)*³⁰⁰

*d)*³⁰¹ jogszerűtlen építési tevékenység esetében az építési tevékenység végzésének megszüntetését vagy a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakítását,

*e)*³⁰² az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését, valamint

*f)*³⁰³ energetikai tanúsítvány elkészíttetését.

(3)³⁰⁴ Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1)-(2) bekezdés, valamint a 46. § (3) bekezdés *e)* pont *eb)* alpontja szerint elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.

(4)³⁰⁵ Az építésügyi vagy építésfelügyeleti 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.

(5)³⁰⁶

Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei³⁰⁷

48. §³⁰⁸ (1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

(2)³⁰⁹ Jogszerűtlen az építési vagy bontási tevékenység, ha a jogszabály alapján engedélyhez vagy tudomásul vételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet vagy a 33/A. § szerinti tevékenységet

*a)*³¹⁰ engedély, a 33/A. § szerinti bejelentés vagy tudomásul vétel nélkül,

*b)*³¹¹ az engedélytől vagy tudomásul vételtől vagy a 33/A. § szerinti bejelentéstől eltérően,

c) az engedély jogerőssé válása nélkül - kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik -,

d) a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére

végzik.

(3) Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek az építési engedélytől a jogszabályban meghatározott szabvány szerinti tűréshatáron belüli eltérés, valamint ha a bíróság a jogerős építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel.

(4)³¹² Jogosulatlan a 16. §, a 32. §, a 38/A. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, továbbá a vállalkozó kivitelezői tevékenység, ha az építési folyamat e törvényben és kormányrendeletben meghatározott résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

(5)³¹³ Szakszerűtlen a 16. §, a 32. §, a 38/A. §, a 38/C. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, valamint a kivitelezői tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat és az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

48/A. §³¹⁴ (1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

a) egyébként az építési engedélyezéshez előírt, a 36. §-ban és az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,

b) az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető,

c) azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja, vagy

d) a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

(2) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság vagy jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság elrendeli:

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy

b) - ha az építmény fennmaradása az (1) bekezdés alapján nem engedélyezhető - a lebontását.

(3) Ha az építményt, építményrészt az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül bontották le, az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.

(4)³¹⁵ Veszélyhelyzet elhárítása érdekében történő vagy kihirdetett veszélyhelyzet következtében szükségessé váló, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben nemzetbiztonsági érdekből végzett építési tevékenységek, valamint az építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának jogszerűtlen építési tevékenységgel történő, halasztást nem tűrő elhárítása vagy részleges elbontása esetén az építésügyi hatóság a megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását vagy elbontását - ha az az (1) bekezdésben előírtaknak, jogszabályban meghatározottak szerint megfelel - kérelemre tudomásul veszi.

(5) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzéstől számított 90 napon belül indítja meg az (1)-(4) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított tíz éven belül van helye.

(6) Az (5) bekezdés szerinti 90 napos időtartam újrakezdődik

a) a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,

b) ha az építető a fennmaradási engedély iránti kérelmét visszavonja, a visszavonást követő napon,

c) a fennmaradási és továbbépítési engedélyben előírt szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,

d) az új eljárás lefolytatását elrendelő döntés eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon.

(7) A fennmaradási engedélyezés feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az építető számára kedvezőbbek.

(8) Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének feltételei fennállnak - kérelemre - a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha az (5) bekezdésben meghatározott intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.

49. §³¹⁶ (1)³¹⁷ 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 építető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejártá előtt lebontja, vagy a

szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

(3)³¹⁸ Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, 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)³¹⁹ 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 az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyészi felhívás folytán visszavonta, vagy amelyet a bíróság hatályon kívül helyezett, illetve az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette kivéve, ha az építető a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el.

(5)³²⁰ Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre építésügyi bírságot nem szab ki.

50. §³²¹ (1)³²² A miniszter által vezetett minisztérium költségvetési fejezetében az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására külön előirányzat szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott pénzügyi eszközök - jogszabályban meghatározott módon és mértékben - az alábbi építésügyi feladatok támogatására és finanszírozására használhatók fel:³²³

*a)*³²⁴ az építésfelügyeleti és építésügyi hatósági tevékenységgel kapcsolatos feladatok (ideértve a szükség szerinti szakértői igénybevétel támogatását is) és az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelése,

*b)*³²⁵ a hatósági végrehajtási eljárás,

*c)*³²⁶ a településfejlesztési és a településrendezési feladatok,

*d)*³²⁷ minőségügyi, szabványosítási feladatok,

*e)*³²⁸ a helyi építészeti örökség védetté nyilvánítása, az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtása, az építészeti értékek bemutatása,

*f)*³²⁹ a tervtanácsok működésének,

g)³³⁰ a szakmai kamarák, egyesületek építészeti és településrendezési szakmai feladatai, a szakmai kamarák által ellátott közigazgatási feladatok,

h)³³¹ az építészeti kultúra kialakítása, fejlesztése, védelme, elterjesztése, oktatása, a védelemmel kapcsolatos elismerések,

i)³³² az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos oktatási, nevelési, továbbképzési programok kidolgozása, működtetése,

j)³³³ az építésügyet érintő képzési, szakoktatási célok kidolgozása, érvényesítése, szakmai továbbképzési feladatok ellátása,

k)³³⁴ az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak, valamint az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakításával kapcsolatos kutatás, fejlesztés, ezek eredményének alkalmazása, érvényre juttatása,

l)³³⁵ a szabályozott építésügyi szakmák szakképesítésének és szakképzettségének elismerésével kapcsolatos feladatok, különös tekintettel a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseire,

m)³³⁶ az a)-l) pontban foglaltak adminisztrációs feladatainak ellátása, a feladatok ellátásához szükséges szakértői feladatok, eszközök beszerzése, beruházások támogatása.

51. § (1)³³⁷ Az építésügyi és építésfelügyeleti 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 építtetőt kell kötelezni.

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

(3)³³⁸ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti.

(4)³³⁹ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.

52. §³⁴⁰ (1) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 48. § szerinti szabálytalanságok esetén - a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

a) figyelmeztetés,

- b)* hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- c)* a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítása,
- d)* bírság megállapítása,
- e)* a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

(2)³⁴¹ A névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 48. § szerinti szabálytalanságok esetén - a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a)* figyelmeztetés,
- b)* bírság megállapítása,
- c)* a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,
- d)* a tevékenység folytatásának megtiltása,
- e)* képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- f)* a névjegyzékből való törlés.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti jogkövetkezményt úgy kell megállapítani, hogy

a) figyelemmel kell lenni a fokozatosság elvére, az építésügyi szabályok ismételt vagy halmozott megsértése esetén súlyosabb jogkövetkezményt kell alkalmazni,

b) arányban álljon az elkövetett szabálytalanság súlyával és következményeivel,

c) ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezményt,

d) figyelembe kell venni az építési folyamat különböző területein részt vevő személyek felelősségének mértékét,

e) figyelembe kell venni - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint - az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.

(4) Bírság mint jogkövetkezmény kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon a következő szabálytalan tevékenységek körében állapítható meg:

- a)* tervezésre vonatkozó szabályok megszegése,

b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,

c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,

d) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt, az építési folyamat szerződéseire vonatkozó szakmai szabályok megszegése,

e) összeférhetlenségi szabályok megsértése,

f) építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építetói fedezetkezelő nélkül végzett építési tevékenység,

g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,

h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,

i) állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,

j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

(5) Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság a tényállás tisztázása és a további szükséges intézkedések megállapítása érdekében ellenőrzése során az építési tevékenység folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer - 30 napra

a) megtilthatja, ha azt állapítja meg, hogy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott követelményeket súlyosan megsértették, vagy

b) megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

amely idő alatt az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

(6) A szabálytalanságot megállapító hatóság a felelőssel szemben köteles eljárást lefolytatni vagy kezdeményezni az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező illetékes hatóságnál vagy névjegyzéket vezető kamaránál. A megkeresett hatóság, névjegyzéket vezető szerv a felelőssel szemben köteles az eljárást lefolytatni.

(7) Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személlyel, jogi személy esetén szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező tagjával vagy alkalmazottjával szemben alkalmazott büntetést - jogszabályban meghatározottak szerint - a Nyilvántartás bírság és szankció adatállományában kell rögzíteni.

53. §³⁴² Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, az állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb - jogszabályban meghatározott - feltételekhez kötött tevékenység.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás szabályai³⁴³

53/A. §³⁴⁴ (1)³⁴⁵ A kormányrendeletben meghatározott építésügyi vagy építésfelügyeleti eljárásban az ügyfél a kérelmet elektronikusan is benyújthatja.

(2) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóság és az eljáró szakhatóság az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le. A megkeresett szakhatóság elektronikus úton küldi meg állásfoglalását az építésügyi hatóság számára.

(3) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokba szakértőként a területi építész és területi mérnöki kamarákat, valamint az országos építész és országos mérnöki kamarákat (a továbbiakban együtt: szakmai kamarák) és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát vagy jogosult szakintézményt, valamint jogszabályban meghatározottak szerint egyéb szakértőt vehet igénybe. Ha az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, szakértői véleményt kér, ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

53/B. §³⁴⁶ Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább - az építésügyi bíróság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított - 90 millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngtv.) rendelkezéseit kell alkalmazni, az Ngtv. 2. §-a kivételével.

53/C. §³⁴⁷ (1)³⁴⁸ Amennyiben az eljárásban több mint ötven ügyfél vesz részt, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság akkor tart közmeghallgatást, ha azt a tényállás tisztázása érdekében indokoltnak tartja. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyezési eljárás során nem tart közmeghallgatást.

(2)³⁴⁹ Az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság jogerős másodfokú döntésének felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított tizenöt napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró bíróságtól a határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával.

(3)³⁵⁰ Amennyiben a használatbavételi engedélyezési eljárásban benyújtott fellebbezés és az építésügyi engedélyezési eljárásban jogerősen elbírált fellebbezés azonos indokokat tartalmaz, a használatbavételi engedélyezési eljárásban másodfokon eljáró hatóság a fellebbezési kérelmet érdemben nem vizsgálja.

(3a)³⁵¹ Ha az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásában kormányrendeletben meghatározott szakkérdést vizsgál, az ügyintézési határidő 35 nap, kivéve, ha szakhatósági eljárás lefolytatására is sor kerül.

(3b)³⁵² Az összevont telepítési eljárás során az építésügyi hatóság számára irányadó ügyintézési határidő

a) a telepítési hatásvizsgálati szakaszban

aa) 50 nap,

ab) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap;

b) az integrált építési engedélyezési szakaszban

ba) 25 nap,

bb) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap.

(4)³⁵³ Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a részt vevő szakhatóságok ügyintézési határideje a szakhatósági állásfoglalás és az előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása során egységesen huszonegy nap, kivéve, ha az ügyfajta-ra vonatkozó különös hatósági eljárási szabályokat megállapító jogszabály rövidebb határidőt állapít meg.

(5)³⁵⁴ A használatbavételi engedélyezésben részt vevő szakhatóságok állásfoglalásukban nem írhatnak elő újabb feltételt vagy követelményt az építési engedélyezéshez adott szakhatósági véleményükben meghatározottakhoz képest és nem tagadhatják meg szakhatósági állásfoglalásuk megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.

(6)³⁵⁵ Ha a szakhatóság a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül nem ad ki állásfoglalást, és ellenérdekű ügyfél az első fokú eljárásban nem vesz részt, a hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(7)³⁵⁶ Az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.

(8)³⁵⁷ Az építésügyi hatóság határozata honvédelmi okból akkor nyilvánítható fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak, ha az kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi területen megvalósuló, és a külön jogszabály szerinti honvédelmi és katonai célú építmény építésügyi hatósági engedélyezésére irányul.

(9)³⁵⁸ A (8) bekezdésben meghatározott esetben a fellebbezést elbíráló hatóság

a) az ügyfél kérelmére a közérdekre tekintettel, vagy abban az esetben, ha az az ügyfél különös méltánylást érdemlő jogának, vagy jogos érdekének érvényesítése érdekében szükséges, vagy

b) a szakhatóság felügyeleti szervének kérelmére, ha az ügyben eljáró építésügyi hatóság a szakhatóság állásfoglalását figyelmen kívül hagyta, illetve az eljárását mellőzte

a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

(10)³⁵⁹ Nincs helye fellebbezésnek a másodfokú eljárásban hozott

a) a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasító,

b) az eljárást megszüntető,

c) az eljárás felfüggesztése tárgyában hozott,

d) a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 33/A. §-ban meghatározott fizetési kötelezettséggel kapcsolatos,

e) az irat betekintési jog korlátozására irányuló kérelem tárgyában hozott és

f) a költségmentesség iránti kérelmet elutasító, a költségmentesség módosításáról vagy visszavonásáról szóló

első fokú végzés ellen.

(11)³⁶⁰ Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság eljárást lezáró döntésének jogerőre emelkedésétől és végrehajthatóvá válásától számított hat hónapot követően új ügyfél nem vehet részt az eljárásban.

(12)³⁶¹ Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

53/D. §³⁶²

III/A. Fejezet³⁶³

53/E. §³⁶⁴

53/F. §³⁶⁵

53/G. §³⁶⁶

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

Az épített környezet fenntartása és használata

54. § (1)³⁶⁷ Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(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)³⁶⁸ 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.

(4)³⁶⁹ A közterület rendeltetése

a) a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének,

b) a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.),

c) a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés,

d) a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás,

e) szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének,

f) a közművek elhelyezésének,

g) zöldfelületek kialakításának

biztosítása.

(5)³⁷⁰ A közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg.

(6)³⁷¹

(7)³⁷² Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

55. § (1)-(2)³⁷³

(3)³⁷⁴ Ha az építmény, építményrész 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 értékmelkedés 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)³⁷⁵ 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)³⁷⁶

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

57. § (1)³⁷⁷ 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)³⁷⁸ 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)³⁷⁹ 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)³⁸⁰ 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 feladatok³⁸¹

57/A. §³⁸² (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)³⁸³ A kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a sajátos építményfajták szerinti miniszterek külön jogszabályban meghatározott szakmai díjakat adományoznak.

(5)³⁸⁴ Az e törvényben megállapított szakmagyakorlási tevékenységeket érintő feladatok ellátása során a miniszter együttműködik a felsőoktatásban folyó képzési és fejlesztési kérdésekben az állami hatáskörök ellátásában közreműködő testületekkel - különösen a Magyar Felsőoktatási Akkreditációs Bizottsággal, a Felsőoktatási

Tervezési Testülettel, a Magyar Rektori Konferenciával -, az egyéb civil vagy érdekképviselői szervezetekkel és a műszaki tudományos egyesületekkel.

(6)³⁸⁵ A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Kamtv.) 11. § (2) bekezdés *j*) pontjában meghatározott eseteken túl a Magyar Építész Kamara, illetve a Magyar Mérnöki Kamara jogosult a Kamtv. 1. § (1) bekezdésében meghatározott körben, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatot ellátó köztisztviselők és kormánytisztviselők esetében a külön kormányrendeletben meghatározott módon a felsőfokú végzettséget igazoló oklevél szakirányú kredittartalmának a megállapítására, ha az oklevélből a külön kormányrendeletben meghatározott munkakört megalapozó képzettségi szint - a kormányrendelet alapján - nem állapítható meg.

IV/A. Fejezet³⁸⁶

FENNTARTHATÓSÁGI SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE EGYES KERESKEDELMI ÉPÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN³⁸⁷

57/B. §³⁸⁸ E fejezet alkalmazásában kereskedelmi építmény: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

57/C. §³⁸⁹ (1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének (a továbbiakban: Kormányhivatal) szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni az építési engedély iránti kérelem és mellékletei megküldésével.

(2)³⁹⁰ A Kormányhivatal a szakhatósági állásfoglalását hatvan napon belül adja meg. E határidőbe nem számít bele az 57/D. § (4) bekezdése szerinti kiegészítő adatok és információk, illetve vélemények beérkezéséig tartó idő.

(3) Az (1) bekezdésben megjelölt engedélyezési eljárás megindítását megelőzően a kérelmező a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szakhatósági közreműködésre vonatkozó szabályai szerint előzetes szakhatósági hozzájárulás kiadását is kérheti a Kormányhivataltól. Az előzetes szakhatósági hozzájárulás egy éven belül használható fel az (1) bekezdés szerinti építési engedélyezési eljárásban. A szakhatósági hozzájárulás iránti kérelemnek tartalmaznia kell legalább a kereskedelmi építmény és a kapcsolódó kiszolgáló létesítmények látványtervét, főbb adatainak, tervezett méreteinek és várható forgalmának leírását.

(3a)³⁹¹ Amennyiben az (1) bekezdés szerinti engedélyezési eljárásban a Kormányhivatal szakhatósági állásfoglalása iránti megkeresésnek van helye, az építésügyi hatóság ügyintézési határideje 75 nap, amelybe a Kormányhivatal szakhatósági eljárásának időtartama, de legfeljebb 60 nap beszámít.

(4) A Kormányhivatal a szakhatósági hozzájárulás iránti kérelem elbírálása során a kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket megállapító kormányrendelet figyelembevételével az (1) bekezdésben meghatározott kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben foglal állást abban a tekintetben, hogy a kereskedelmi létesítmény nem okoz-e olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket.

(5) Az olyan építési engedélyezési eljárásokban, amelyekben a Kormányhivatal e fejezet szerint szakhatóságként működött közre, másodfokú építésügyi hatósági hatáskörben nem járhat el, ilyen ügyekben e hatáskört a Heves Megyei Kormányhivatal látja el.

57/D. §³⁹² (1) A szakhatósági eljárás során a Kormányhivatal - az építési engedély iránti kérelem és mellékletei, illetve az előzetes szakhatósági hozzájárulás iránti kérelem megküldése mellett - beszerzi a miniszter, a kereskedelemért, a településfejlesztésért és településrendezésért, a környezetvédelemért, valamint a közlekedésért felelős miniszterek képviselőinek részvételével működő bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményét. A Kormányhivatal a szakhatósági állásfoglalás kiadása során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményt.

(2) A Bizottság öt tagból áll. A Bizottság tagja az (1) bekezdésben megjelölt miniszterek által kijelölt egy-egy személy, elnöke a miniszter által kijelölt személy.

(3) A Bizottság a véleménye kialakítása során - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott részletes szempontok szerint - vizsgálja a tervezett kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településfejlesztési hatásait, valamint az esetlegesen várható kedvezőtlen hatások megszüntetésére, elkerülésére, csökkentésére vonatkozóan a kérelmező által tervezett intézkedések megvalósíthatóságát.

(4) A Bizottság megkeresheti a Kormányhivatalt, hogy megfelelő határidő tűzésével

a) szerezzen be a kérelmezőtől kiegészítő adatokat és információkat, továbbá

b) szerezze be az érintett települési önkormányzatok, fogyasztói, környezetvédelmi érdek-képviselői, valamint más érintett civil szervezetek véleményét.

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Nyilvántartások

58. § (1)³⁹³ A szakmai kamarák vezetik az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását.

(2)³⁹⁴ A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartását az alábbi személyesadat-tartalommal:

a) építőipari kivitelező vállalkozó neve, címe, valamint jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője vagy képviselőjére jogosult természetes személy neve, lakóhelye,

b) egyéni vállalkozó neve, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma.

(3)³⁹⁵ A kérelem benyújtásakor

a) harmincezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára

aa) az építészeti-műszaki tervezői tevékenység,

ab) az építésügyi műszaki szakértői tevékenység,

ac) az építési-műszaki ellenőri tevékenység,

ad) a felelős műszaki vezetői tevékenység,

*ae)*³⁹⁶

af) a településtervezői tevékenység,

ag) a településrendezői szakértői tevékenység,

*ah)*³⁹⁷

folytatására engedélyt kérelmező személy,

b) húszezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára

ba) a külön jogszabály szerinti szakmai továbbképzési kötelezettség teljesítését igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását,

bb) az eseti építészeti-műszaki tervezési engedélyt, eseti műszaki ellenőri engedélyt, eseti felelős műszaki vezetői engedélyt

kérelmező személy,

*c)*³⁹⁸ összesen negyvenezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára az a kérelmező személy, aki az *a)* pontban meghatározott valamelyik tevékenység mellett egyidejűleg az *a)* pontban meghatározott más tevékenység folytatására is engedélyt kér,

d) ötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni a névjegyzéket vezető szerv számlájára

da) a jogosultságának igazolását kérő személy,

db) az építőipari kivitelezői névjegyzékbe (elkülönített névjegyzékbe) vételét bejelentő egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság,

*dc)*³⁹⁹

dd) az energetikai tanúsítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy.

Az *a)* és *b)* pontokban meghatározott eljárások, illetve azokkal összefüggésben keletkezett eljárások fellebbezésének igazgatási szolgáltatási díja harmincezer forint.

(4)⁴⁰⁰ Az (1) és (2) bekezdés szerinti nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatásra.

(5)⁴⁰¹

(6)⁴⁰² A miniszter - kormányrendeletben meghatározott módon - a Nyilvántartás keretében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR) működtet. A miniszter a szabálytalan építési tevékenység feltárására irányuló építésfelügyeleti tevékenységet támogató elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO) működtet.

(7)⁴⁰³ A Nyilvántartás adatai megismerhetők és hozzáférhetők a külön törvényekben foglaltak figyelembevételével.

(8)⁴⁰⁴ Az építésügy különböző területein keletkezett - a (9)-(10) bekezdésben meghatározott - személyes adatok kezelésével a Nyilvántartás célja

a) az építésügy körébe tartozó szakmai közfeladat ellátásának elősegítése,

b)⁴⁰⁵ az építmények és telkek állapotának, az építési folyamat végzésének, az építési folyamat résztvevői tevékenységének, szerződéses kötelezettsége teljesítésének ellenőrizhetősége, elmulasztásának (11) bekezdés szerinti szankcionálhatósága,

c) az egyéb szakmai feladatok ellátásához, kötelezettségek teljesítéséhez, építésügyi érdekérvényesítéshez szükséges adatok és információk szolgáltatása.

(9)⁴⁰⁶ Az építésügyért felelős állami vezető mint adatkezelő, kormányrendeletben meghatározottak szerint a Nyilvántartás keretein belül az építési folyamat alábbi résztvevőinek személyes adatait kezeli:

a) építtető, kötelezett,

b)⁴⁰⁷

c) építési műszaki ellenőr,

d) építtetői fedezetkezelő,

e) építészeti-műszaki tervező,

f) településtervező,

g) településrendezési szakértő,

h)⁴⁰⁸

i)⁴⁰⁹

j) építésügyi műszaki szakértő,

k) vállalkozó kivitelező,

l) felelős műszaki vezető, valamint

m) energetikai tanúsító.

(10)⁴¹⁰ Az adatkezelő a (9) bekezdésben felsorolt személyek alábbi személyes adatait kezeli:

a) természetes személyazonosító adatok,

b)⁴¹¹ lakcím, értesítési cím, székhely,

c) adóazonosító jel, adószám,

d) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme,

e) a (9) bekezdés a) és d) pontja kivételével a szakképzettség megnevezése, okirati száma, szakmagyakorlási jogosultsági névjegyzéki száma,

f) elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám,

g) bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések.

(11)⁴¹² A Nyilvántartás a lánctartozások elkerülése érdekében, a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely

a) a marasztalt fél (10) bekezdés szerinti, a bíróság rendelkezésére álló adatait, továbbá

b) az ítélet rendelkező részének és indokolásának a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével összefüggő részét

tartalmazza.

(12)⁴¹³ A szakmai kamara, továbbá a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a (11) bekezdésben meghatározott értesítés vagy kormányrendeletben meghatározott nemfizetési jelzés alapján - az 52. § (3) bekezdésben foglalt alapelvek figyelembe vétele mellett - a (11) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményt alkalmazhat, mely a kamarák nyilvántartásának közérdekből nyilvános részét képezik.

(13)⁴¹⁴ A bíróság a (11) bekezdésben foglalt értesítést az ítélet kihirdetésétől számított 15 napon belül elektronikus úton megküldi a Nyilvántartás számára.

(14)⁴¹⁵ A Nyilvántartás működtetéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait annak jogszabályban kijelölt szolgáltatója térítésmentesen biztosítja.

59. §⁴¹⁶ (1) Az adatkezelő - e törvényben és más jogszabályokban foglaltak szerint - gondoskodik a jogszerű adatkezelés feltételeiről, a személyes adatok elkülönített kezeléséről, továbbá a Nyilvántartás adataihoz való hozzáférés korlátozásával az illetéktelen adatfelhasználás megelőzéséről.

(2) A Nyilvántartás adatállományában rögzített, az 58. § (9) és (10) bekezdése szerinti személyes adatokat

a) az adatkezelő, az adatfeldolgozó, és az érintettek a saját személyes adataikat korlátozás nélkül,

b) a jogszabályban meghatározott adatfelelősök a feladat ellátásához szükséges tartalommal korlátozottan,

*c)*⁴¹⁷ a települési önkormányzat, a fővárosi és megyei kormányhivatal, a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala, a szakmai kamara és a (4) bekezdés szerinti egyéb szervek és személyek, a jogszabályokban meghatározott építésügyi feladatuk ellátásához szükséges mértékű hozzáférési jogosultságuk szerint korlátozottan,

d) a szakmagyakorlók és az *a)*-*c)* pontba nem tartozó egyéb szervek és személyek - ha törvény eltérően nem rendelkezik - az érintett írásbeli hozzájárulásával

ismerhetik meg.

(3) A miniszter e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint

a) a településfejlesztési, -rendezési és építésügyi dokumentációk országos központi tervtárának működtetéséről, fenntartásáról, fejlesztéséről, valamint a dokumentációk megőrzéséről és közérdekű hasznosításáról,

*b)*⁴¹⁸ a Nyilvántartás működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről, valamint a fenntartást biztosító, a Nyilvántartás elektronikus alkalmazásai jogszabályban előírt kötelező használatának - a rendszerhasználattal arányos díj ellenében történő - biztosításáról,

c) a nyilvánosság, a közösségi ellenőrzés, a tájékoztatási, véleménynyilvánítási és javaslattevési lehetőség biztosítására vonatkozó, a 3. § (2) bekezdésében meghatározott, továbbá információs feladatai teljesítéséről

az országos illetékességű - a személyes adatok kezelése tekintetében adatfeldolgozóként kijelölt - Dokumentációs Központ útján gondoskodik.

(4) A Dokumentációs Központ, valamint a Nyilvántartás elektronikus úton kapcsolódik az alábbi nyilvántartásokhoz, és ezúton biztosítja a kormányrendeletben meghatározott nem személyes és e törvényben meghatározott személyesadat-tartalom lekérdezését az alábbiak szerint:

a) az ingatlan-nyilvántartási rendszerből az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság számára az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok szerint, a tényállás tisztázásához szükséges, általuk megjelölt - eljárás alá vont ingatlanokhoz kapcsolódó - személyek 58. § (10) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti személyes adatait,

*b)*⁴¹⁹ az országos elektronikus közhiteles polgárok személyi, lakcím- és értesítési cím adatait tartalmazó nyilvántartásból az ügyfél 58. § (10) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti személyes adatait,

c) a szakmai kamarák nyilvántartásaiból a szakmagyakorló 58. § (10) bekezdése szerinti személyes adatait,

d) a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara nyilvántartásából az építőipari kivitelező 58. § (2) bekezdése szerinti személyes adatait,

e) a levéltárakból az elektronikusan elérhető építésügyi tárgyú dokumentumok személyes adatait, valamint

f) a cégnyilvántartás személyes adatait.

(5) Az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott dokumentáció- és adatbeszerzés céljából a Dokumentációs Központ - a (4) bekezdés szerinti szervekkel, az általuk működtetett rendszer szolgáltatásainak a Dokumentációs Központ saját informatikai eszközeivel történő igénybevételére - szolgáltatási szerződést köt.

(6) A Nyilvántartás adatállományában rögzített személyes adatok - a (7) bekezdésben foglalt eltérésekkel - csak az 58. § (8) bekezdésében meghatározott közérdekű cél érdekében szükséges ideig, de legfeljebb 10 évig kezelhetőek.

(7) A Nyilvántartásban

a) határidő nélkül nyilvántarthatóak és nem törölhetőek a személyes adatok az archiválandó dokumentumok esetében; ilyenek különösen:

aa) tervdokumentációk esetében a tervező és az építtető adatai,

ab) szakértői vélemények esetében a szakértő és a megbízó adatai,

ac) építési napló és mellékleteiben rögzítetten az adott építési folyamatban részt vevők adatai,

ad) engedélyek esetében a döntésben jogszabály alapján kötelező elemként szereplő adatok,

ae) az energetikai tanúsítvány esetében a tanúsító adatai,

b) az 52. § (7) bekezdése szerinti személyes adatok, ellenőrzési jegyzőkönyvek és hatósági döntések

ba) az 52. § (1) bekezdésének *a)* és *e)* pontjában, valamint az 52. § (2) bekezdésének *a)* és *e)* pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 1 évig,

bb) az 52. § (1) bekezdésének *b)-d)* pontjában, valamint az 52. § (2) bekezdésének *b)-d)* és *f)* pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 5 évig kezelhetőek.

(8) A Nyilvántartásból az adatszolgáltatás teljesítését követően haladéktalanul törölni kell az igénybevevőnek az igénybevétellel összefüggésben kezelt adatait. A (6) és (7) bekezdésben meghatározott határidőt követően a nyilvántartásból törölni kell az adatokat a bejegyzés alapjául szolgáló dokumentummal együtt, függetlenül az adatrögzítő szervtől, személytől.

(9) A dokumentáció- és adatbeszerzés céljából megkeresett levéltárak és egyéb szervezetek a kért dokumentációkat, adatokat kormányrendeletben meghatározottak szerint szolgáltatják a Dokumentációs Központ számára.

(10)⁴²⁰ Az 58. § szerinti nyilvántartásban kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra egyedi azonosításra alkalmas módon térítésmentesen átadhatók és felhasználhatók.

A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

60. § (1)⁴²¹ E törvény - a (2) bekezdés kivételével - 1998. január 1-jén lép hatályba.

(2)⁴²² 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.⁴²³

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)⁴²⁴

(3a)⁴²⁵ E törvénynek az egyes törvények fogyasztóvédelmi célú módosításáról szóló 2013. évi CLXXXIII. törvénnyel megállapított 53/F. § (1) bekezdését az olyan építési engedélyezési eljárásban is alkalmazni kell, amelynél az egyes törvények fogyasztóvédelmi célú módosításáról szóló 2013. évi CLXXXIII. törvény 16. §-ának hatálybalépésekor az építési engedélyt az eljáró hatóság még nem adta ki.

(4)⁴²⁶

(5)⁴²⁷ 2013. január 1-től az elsőfokú építésügyi hatósági feladat- és hatáskör önkormányzati társulás útján nem látható el.

(6)⁴²⁸ E törvénynek a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CLVII. törvénnyel megállapított 53/A. §-át a nukleáris építmények tekintetében a 2015. január 1-jét követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

60/A. §⁴³⁸

60/B. §⁴³⁹ Az 57/D. § (1) bekezdésében meghatározott Bizottságot 2015. január 15-ig létre kell hozni. A miniszter 2015. január 8-ig felkéri a Bizottság tagjait kijelölni jogosult minisztereket, hogy jelöljenek tagokat a Bizottságba.

60/C. §⁴⁴⁰ A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont építésére vonatkozó, 2015. január 1-jét követően benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelmekre e törvénynek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyes kereskedelmi építmények engedélyezése fenntarthatósági szempontjainak érvényesítése érdekében történő módosításáról szóló 2014. évi CXIII. törvénnyel megállapított rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a 2015. január 1. és 2015. január 31. között benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelmek esetében az ügyintézési határidő 2015. február 1-jén kezdődik, a kérelmek elbírálását ezen a napon kell elkezdni.

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)⁴⁴¹

62. § (1)⁴⁴² Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy

1. az építésügyi és építésfelügyeleti

1.1. hatóságok kijelölését, illetékességi területük lehatárolását, feladat- és hatáskörét,

1.2. hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását, az építési folyamat felügyeletét ellátó döntéshozó és döntést előkészítő köztisztviselők és kormánytisztviselők foglalkoztatási feltételeit,

1.3 hatósági tevékenységet ellátó személyekre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

1.4. hatósági feladatellátás minimális technikai feltételeit,

1.5. vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,⁴⁴³

2. az állami és az önkormányzati főépítési

2.1. tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait,

2.2. tevékenység foglalkoztatási feltételeit,

2.3. vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,

2.4. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,

3.⁴⁴⁴ az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság, a szakmai kamarák és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által az építési folyamat résztvevői tevékenységére vonatkozó szabályok be nem tartása esetén kiszabható bírság mértékét és a szabálytalan tevékenység jogkövetkezménye megállapításának részletes szabályait,⁴⁴⁵

4.⁴⁴⁶ a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői⁴⁴⁷

4.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,

4.2. tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,

4.3. tevékenység megkezdésére és folytatására jogosító engedély kiadásának rendjét,

4.4. tevékenységet folytatók névjegyzékét vezető szerv kijelölését, a névjegyzék személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat,

4.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,

5.⁴⁴⁸ a településrendezéssel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét,⁴⁴⁹

6. az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét, a tervezési program tartalmi követelményeit és azok részletes szakmai szabályait,⁴⁵⁰

7.⁴⁵¹ az energetikai tanúsítói⁴⁵²

7.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,

7.2. tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,

7.3 névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a névjegyzéket vezető szerv kijelölését,

7.4. tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát,

7.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

8. a Dokumentációs Központ működésére vonatkozó részletes szabályokat, a Dokumentációs Központ részére átadandó dokumentációk és adatok körét,⁴⁵³

9.⁴⁵⁴ a Nyilvántartás működésének feltételeit, az adatszolgáltatás, az elektronikus ügyintézés rendjét, a Nyilvántartás használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat, valamint az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,⁴⁵⁵

10. a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával, építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának megszüntetésével, megelőzésével összefüggő kivételes építési követelményeket, engedélyezési, tudomásulvételi és kötelezési eljárási szabályokat, tervdokumentáció tartalmi követelményeit, a kivételes tervellenőrzési, tervpályázati és tervtanácsai szabályokat, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység eltérő szabályait,

11. az építmények energiahatékonyságának tanúsítását, a tanúsítványok nyilvántartásba vételét és annak szolgáltatási díját, a tanúsítványok minőségellenőrzését, minőségellenőrző szervezet kijelölését,

12. a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan

12.1. az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelölését,

12.2. az építésfelügyeleti tevékenység részletes szakmai szabályait,

12.3. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó személyek szakirányú felsőfokú végzettségét és szakmai gyakorlatát,⁴⁵⁶

12.4. az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá⁴⁵⁷

12.5. az e tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások létesítésének és működésének sajátos szabályait,

12.6.⁴⁵⁸ a 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználásra és a beépítésre vonatkozó sajátos feltételeket,

12.7.⁴⁵⁹ a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben alkalmazható építésügyi hatósági eljárási szabályokat,

13. az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásával összefüggő

13.1. előírások és feltételek,

13.2. építési folyamat résztvevői feladatának, felelősségének,

13.3.⁴⁶⁰ kivitelezési szerződés részletes tartalmi követelményeinek meghatározását,

13.4. építési napló formájának, tartalmának, megnyitásának és vezetésének részletes szabályait,

13.5.⁴⁶¹

14. az építetési fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetési fedezetkezelést végzők körét, működésük személyi és tárgyi feltételeit, az építetési fedezetkezelés résztvevői jogait és kötelezettségeit, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait,

15. az építőipari kivitelezési folyamat költségtervezési tevékenységének, becsült és tétel árképzésének, ezen belül a rezsióradíj, a többletmunka, pótmunka műszaki tartalmi meghatározásának és elszámolási módjának feltételeit és részletes szabályait,

16. a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok⁴⁶²

16.1. összetételére, elnökére, a tagokra és a bírálóra, továbbá e személyek összeférhetetlenségére és finanszírozására vonatkozó szabályokat,

16.2. feladatköri és működési területére vonatkozó szabályokat,⁴⁶³

16.3. ülésére benyújtandó tervdokumentumok körét,

16.4. eljárási rendjét, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit,

17.⁴⁶⁴ az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági tevékenység, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési és végrehajtási eljárások, a hatósági bizonyítvány kiállításának, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések tartalmi követelményeinek részletes szabályait, az elektronikus építésügyi, építésfelügyeleti hatósági ügyintézés részletes szabályait, a

szolgáltatásnyújtás részletes szabályait, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetében a keresetlevél építésügyi hatóság általi, bírósági felülvizsgálat céljából történő továbbításának szabályait, az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét,⁴⁶⁵

18. az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézéséhez a közreműködő hatóságok kijelölését és feladatait, az integrált eljárásban a hatóságok együttműködésének közös és különös szabályait, továbbá az integrált eljárás kötelezően alkalmazandó esetköreit,

19. az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit, ellenőrzésének módját és eseteit,⁴⁶⁶

20. az építési termékek teljesítményigazolásának, építménybe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályait,⁴⁶⁷

21.⁴⁶⁸ a vállalkozó kivitelezői tevékenység

21.1. körét,

21.2. bejelentésére és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat,

21.3. folytatásának részletes feltételeit,

21.4. bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát,

21.5. teljesítéséhez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és jogkövetkezmények megállapításának részletes szabályait,

22. a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,⁴⁶⁹

23. a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,⁴⁷⁰

24. a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárásra, a közterületalakításra, valamint a településrendezési kötelezettségek teljesítésére vonatkozó részletes szabályokat, továbbá a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv előkészítésére és tartalmára vonatkozó szabályokat,⁴⁷¹

25. az összevont telepítési eljárás szabályait,⁴⁷²

26. a 6. § (2) bekezdése szerinti határidőt,

27.⁴⁷³ a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű épületek telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan, továbbá a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a beépítés szabályait,⁴⁷⁴

28. az építésügyi monitoringrendszer létrehozásáról, az adatforgalom rendjéről, a monitoringrendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,⁴⁷⁵

29.⁴⁷⁶ a telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságok kijelölését, feladat- és hatáskörét, valamint az illetékességi területük lehatárolását, a telekalakítási eljárás és dokumentáció elkészítésének részletes szabályait és az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás rendjét,⁴⁷⁷

30. az egyes - nem hatósági - építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatokat ellátó települési önkormányzatok körét, a feladatellátás feltételeit, illetékességi területük lehatárolását, a tevékenységet ellátók képesítési és foglalkoztatási feltételeit,

31.⁴⁷⁸ a közmű- és nyomvonal jellegű építmények egységes elektronikus nyilvántartásának létrehozásáról, az adatok előállításáról és karbantartásáról, az adatforgalom rendjéről, az adatszolgáltatásra és a rendszer használatára kötelezettek köréről, az adatokhoz való hozzáférési jogosultságokról, az adatok védelméről, a nyilvántartási rendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,⁴⁷⁹

32.⁴⁸⁰ az építészeti-műszaki tervezés során a tervezési díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott, az építészeti-műszaki tervezőt marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és az ennek alapján megállapítható jogkövetkezmények részletes szabályait⁴⁸¹

rendelettel állapítsa meg.

(1a)⁴⁸² Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel kapcsolatos részletes szabályokat rendeletben állapítsa meg.⁴⁸³

(1b)⁴⁸⁴ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az építmények építészeti-műszaki tervezése során végezhető feladatok körét, valamint az építészeti-műszaki tervezési tevékenység ellátásáért felszámítható tervezési díj tartalmát rendeletben állapítsa meg.⁴⁸⁵

(1c)⁴⁸⁶ Felhatalmazást kap a Kormány, hogy⁴⁸⁷

a) a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket, az azoktól való eltérés feltételeit, valamint az előzetes engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit,

b) az 57/D. § (1) bekezdésében meghatározott Bizottság működésének rendjét, valamint a Bizottság véleményének kialakítása során irányadó részletes szempontrendszer

rendeletben állapítsa meg.

(2)⁴⁸⁸ Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

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

2. az épületek energetikai jellemzőinek meghatározására vonatkozó szabályokat,

3. a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,

4. a területek biológiai aktivitás értékének számítására vonatkozó részletes szabályokat - a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben -,

5. az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait,

6.⁴⁹⁰ az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlásában a tárgyévre megállapított minimális építőipari rezsioradíj, vagy az ajánlás hiányában az előző évi minimális építőipari rezsioradíjnak a KSH által közzétett inflációs rátával növelt mértékét⁴⁹¹

rendelettel állapítsa meg.

(3)⁴⁹² Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy - az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg

1. a szakmagyakorlási jogosultságok megállapításával, névjegyzékek vezetésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával és visszatérítésével kapcsolatos részletes szabályokat,

2. az építésügyi hatóság által nyújtott szolgáltatás díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályait,

3.⁴⁹³ az építésügyi hatóságot szakkérdés vizsgálatáért megillető eljárási költségek körét, mértékét, annak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával kapcsolatos részletes szabályokat.

(4)⁴⁹⁴ Felhatalmazást kap az agrárpolitikáért felelős miniszter, hogy a telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a díjfizetés részletes

szabályait az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben, rendelettel állapítsa meg.⁴⁹⁵

(5)⁴⁹⁶ Felhatalmazást kap az egészségügyért felelős miniszter, hogy az építmények létesítésének közegészségügyi és egészségvédelmi követelményeit a miniszterrel, valamint a sajátos építmények esetén a sajátos építményfajták szerint illetékes miniszterrel egyetértésben, rendeletben állapítsa meg.

(6)⁴⁹⁷ Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében

1.1. a védetté nyilvánításról,

1.2. a védettség megszüntetésének eljárási szabályairól,

1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról

szóló szabályokat,

2. a településkép védelme érdekében a reklámok, rekláamberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló szabályokat,

3. azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,

4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,

5.⁴⁹⁸

6. a helyi építési szabályzatát,⁴⁹⁹

7. a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság eseteit és mértékét.

(7)⁵⁰⁰ Felhatalmazást kap a fővárosi önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében

1.1. a védetté nyilvánításról,

1.2. a védettség megszüntetésének eljárásáról,

1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról

szóló szabályokat,

2. ⁵⁰¹ fővárosi helyi építészeti értékvédelem alá vont építmények esetében a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait,

3. a fővárosi rendezési szabályzatát,

4. ⁵⁰² a Duna-parti építési szabályzatát,

5. ⁵⁰³ a Városligeti építési szabályzatot.

(8) ⁵⁰⁴ Felhatalmazást kap

a) a fővárosi kerületi önkormányzat, hogy 2014. június 30-ig a fővárosi településszerkezeti terv területfelhasználásnak megfelelő egyéb alkalmazható keretövezetnek megfelelő építési övezetet, övezetet állapítson meg,

b) a fővárosi önkormányzat, hogy 2014. június 30-ig, amennyiben a keretövezet változtatása szükséges, a fővárosi szabályozási kerettervet módosítsa.

Az Európai Unió jogának való megfelelés⁵⁰⁵

63. § ⁵⁰⁶ 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, az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 16. cikkének való megfelelést szolgálja, továbbá az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv 2. cikk 12. pontjával, 18. és 27. cikkével összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.