

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

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

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

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

- a) a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),
- b) a településrendezés tervezésére (a továbbiakban: településtervezés),
- c) az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,
- d) az építmények építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban: építészeti-műszaki tervezés),
- e) az építmények kivitelezésére,
- f) az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
- g) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására, valamint az építészeti örökség védelmére,
- h) a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra,
- i) az a)-h) pontok körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,
- j) az a)-i) pontokban foglaltakkal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá
- k) az a)-j) pontokban foglaltakra vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására (a továbbiakban együtt: építésügy).

(2) E törvényt a sajátos építményfajták, valamint a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

BH2010. 230. *A nyomvonal jellegű építmény fogalma nem azonos a nyomvonalas építmény fogalmával (1997. évi LXXVIII. törvény 1. §, 2. §, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. §, 32. §, 4/1981. (III. 11.) KPM-IPM együttes rendelet 1. §).*

Fogalommeghatározások

2. § E törvény alkalmazásában:

1. *Akadálymentes:* az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális létesítményekre, eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.

2. *Beépítésre nem szánt terület:* a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.

3. *Beépítésre szánt terület:* a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.

4. *Belterület:* a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.

5. *Épített környezet:* a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.

6. *Építési telek:* beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek.

Az építési tevékenység eredményeképpen megvalósult építmények a nemzeti vagyoni jelentős elemei, amelyek műszaki-gazdasági értékükön túl is alkalmasak jelentős fejlesztések beindítására.

A magyarországi építőipar előtt álló kihívások mértéke - az ország infrastrukturális elmaradottságának csökkentése, az Európai Unióhoz való csatlakozással vállalt közlekedési és környezetvédelmi beruházások kivitelezése, a lakásállomány állapotának javítása, az elkövetkező 10-15 évben végrehajtandó építési beruházások várhatóan az építőipar minden területén a teljesítmények közel megkétszereződését eredményezik.

A hosszú időigény különösen az EU támogatással megvalósuló beruházások esetében feszítő, mivel az EU szigorú határidőket szabott a támogatás felhasználására/felhasználhatóságára (ún. n+2 illetve n+3 szabály).

Ezért a nemzetgazdasági szempontból kiemelt építési beruházások megvalósításának és az építőipar akkut problémái megoldásának elősegítése érdekében a Kormány egyértelmű, hatékony, gyorsítást eredményező és ellenőrizhető lépéseket tervez.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt építési beruházások előkészítésének, engedélyezésének és megvalósításának folyamatában kormányzati beavatkozással érdemben rövidíthető az időigény, egyszerűsíthető az eljárás, csökkenthető a párhuzamosságok mind az előkészítés, mind az építési engedélyezés folyamatában, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosítása terén, a közműnyilvántartás megvalósításával, az építési műszaki ellenőr (felügyelő mérnöki) foglalkoztatási feltételeinek könnyítésével, a többletmunka-pótmunka és az „irreálisan alacsony ár” definiálásával, a szakmunkásképzés biztosításával, szerződésminták kidolgozásával. A jogszabály-módosítások pedig akkor érhetik el az elvárt eredményt, ha menedzsment intézkedésekkel párosulnak.

A kiemelt ügyek gyorsítása mellett a jogszabály-módosítások tartalmaznak olyan egyéb pontosításokat is, amelyek ugyan nem közvetlenül szolgálják a gyorsítást, azonban olyan jogalkalmazást elősegítő tartalommal bírnak, melyek az egyértelmű és szakszerű döntéshozatalt segítik elő.

Egyes beruházások megvalósítását lehetetleníti el, ha a beruházás megvalósításához rendelkezésre álló, vagy (akár kisajátítás útján is) megszerezhető telek nem minősül/nem minősíthető az építésügyi előírások szerint építési teleknek, így nem építhető rá.

A hatályos meghatározás túlságosan leszűkíti a telek lehetséges megközelítési módjait azzal, hogy a telek csak közútról közelíthető meg. Gondot jelent az is, hogy az építési telkeket gyakran közforgalom elől elzárt magánútról közelítik meg. Annak érdekében, hogy a közérdekű járművek - mentő, rendőrség, katasztrófavédelem - minden építési telket meg tudjanak kellő biztonsággal közelíteni, továbbá a közművek elhelyezésére és a kiszolgáló, valamint vendégforgalom lebonyolítására elegendő terület álljon rendelkezésre szükséges pontosítani a törvény fogalom-meghatározását. A törvény szerint a jövőben csak olyan magánút alakítható ki a telkek megközelítésére, amely megfelel a közutakra vonatkozó előírásoknak is.

A fogalom-pontosítás továbbá lehetővé teszi, hogy az építési telek megközelítése ne csak közútról történhessen, hanem közterületként nyilvántartott térről, parkból is.

Az építési telek fogalom-meghatározása a megközelíthetőség vonatkozásában a közterület fogalmát használja, azonban a gépjárművel való közterületen keresztüli megközelíthetőséget csak abban az esetben fogadja el, ha azt az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások ezt megengedik. Ez tágabb, mint az útnak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben meghatározott fogalma, azonban nem sérti azt, mivel más célból vonja be a közterületet, de csak az arra vonatkozó jogszabályi előírások keretei között, nem oldva fel azokat. A rendelkezést a gyakorlatban felmerült, más módon kezelhetetlen esetek követelik meg. A pontosítás azzal, hogy nemcsak közútról teszi lehetővé az építési telek megközelíthetőségét, nagyobb lehetőséget teremt a beruházások érdekében történő építési telekké alakítás lehetőségeinek.

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

8. *Építmény:* építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, 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 építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

Az építésügy alaptörvényeként az Étv. vitathatatlan előnye, hogy hatálybalépésével először adta a szakterület átfogó, a megváltozott társadalmi és gazdasági feltételekhez igazodó szabályozását. Középpontjába az épített környezet fogalma került, összekapcsolva ezzel a környezet és az építés ügyét, védelmét. Az Étv. megfelelően szabályozza a közösségi és magántulajdon védelmét, kiemelkedő célként megfogalmazva a jogbiztonság és jogegyenlőség követelményét, a közérdek és a jogos magánérdek egyensúlyának megteremtését, a döntési folyamatok nyilvánosságának, nyomon követhetőségének növelését. Az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó követelményrendszer - a településrendezéstől a konkrét építésig - összhangban van a hazai gyakorlattal, a környezettel, a

természetvédelem, valamint az építészeti értékek védelmének újszerű követelményeivel, és harmonizál az európai szabályozással (pl. építési termékek megfelelőségi kritériumai, akadálymentes épített környezet). Ezen követelmények kötelező figyelembevétele európai uniós kapcsolódásunk feltétele, egyben alapja az építésügyi műszaki szabályozás korszerűsítés alatt álló új hazai rendszerének.

A törvény előremutató elveit és követelményeit a jogalkalmazás során elsősorban az építésügyi hatóság, illetve az ellenőrzések útján az építésfelügyeleti hatóság hivatott érvényre juttatni. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján azonban e hatóságok épp e feladataiknak nem tudnak maradéktalanul megfelelni. Az okok szerteágazóak, de alapvetően abból a súlyosan ellentmondásos helyzetből erednek, hogy a jelenlegi hatósági rendszerben nincsenek kellőképpen elhatárolva és szétválasztva az állami és az önkormányzati feladatok. Az összeférhetlenségi kérdések máig tisztázatlanok, hiányoznak a szakszerű, jogszerű és befolyásmentes döntéshozatal garanciái.

Az építésügy - politikai döntések következtében létrejött - széttagoltsága (különböző tárcák, hivatalok, szervek és szervezetek) jelentősen megnehezíti az Étv. 1. §-ának (2) bekezdésében, valamint a 4. §-ának (3)-(4) bekezdéseiben is deklarált egységes központi szakmai irányítás gyakorlását. A különböző területek hatékonyabb szakmai összehangolása érdekében megfelelő szintű keretek között az építésügy átfogó törvényében az építésügyért felelős miniszter feladatainak és hatáskörének részletesebb meghatározásával biztosítani szükséges az építésügy egységes - a sajátos építményfajtákat és a műemlékvédelmet is érintő - szakmai irányítását.

Az elmúlt évek ellenőrzéseinek tapasztalatai, az ügyfelek visszajelzései és az építésügyben érintett szakmai-társadalmi szervezetek szinte egyöntetű véleménye szerint az építésügyi igazgatásban a jogalkalmazás oldalán komoly zavarok mutatkoznak, a törvényben helyesen megfogalmazott követelmények, célok és feladatok végrehajtása csorbát szenved. Különösen az építésügyi hatóságok jogi státusa, működési feltételei és ezzel együtt az építésügyi hatósági munka minősége képezi jogos kritika tárgyát. A tapasztalt hibák, ellentmondások megszüntetése elsősorban intézményi reformot igényel. A törvényben szabályozott megoldás (az építésügyi hatósági feladatok körzetközponti jegyzőre történő telepítése) alapvetően pénzügyi-finanszírozási okok miatt első lépcsőnek (ütemnek) tekinthető csupán, ezt követően mindenképpen elő kell készíteni a végleges megoldás megvalósításának feltételeit is, esetleg új törvényi koncepció alapján, mert a törvényben szereplő megoldással a jelzett problémák csak részben küszöbölhetőek ki.

A jogszabályhely a meglévő fogalmak gyakorlati tapasztalatok alapján történő pontosítását, illetve új fogalomként többek között a biológiai aktivitásérték, az építészeti érték, az építészeti örökség, a fővárosi keretszabályzat meghatározását tartalmazza.

A törvenymódosítás a fenntartható fejlődéssel összefüggő elvárásnak a teljesítése érdekében bevezeti a területek biológiai aktivitásértékének számítását és pótlását. A „biológiai aktivitásérték” új fogalmát ezért meg kell határozni. A számítás részletes szabályait külön jogszabály (miniszteri rendelet) tartalmazza.

A sajátos építményfajták fogalmát az Étv. abból a célból hozta létre, hogy az építményekkel szemben támasztott általános követelményrendszeren túlmenően a kifejezetten sajátos követelmények megállapítását és kielégítését igénylő építményfajták (pl. közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízi építmények, a bányaműveléssel, az atomenergiával kapcsolatos, illetve a honvédelmi célú építmények) - az Étv.-vel összhangban - a speciális követelményeikre külön szabályozást nyerhessenek.

Rendeltetésükre tekintettel a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok feladatainak végrehajtását szolgáló belbiztonsági építmények egy része is ilyen speciális szabályozást igényelhet, ezért ezen építmények szerepeltetése a sajátos építményfajták között indokolt.

Az építésügynek és ezen belül a településrendezésnek a célja a települések fejlődésének az elősegítése. A települési önkormányzatoknak két, az önkormányzati törvényben nevesített feladata kapcsolódik ehhez: a településfejlesztés és a településrendezés. A törvény említi és definiálja az egyik - talán legátfogóbb - településfejlesztési dokumentumot, a településfejlesztési koncepciót, és rögzíti annak kapcsolatát a településrendezési tervezés eszközeihez. Az Étv. a településfejlesztési koncepciót a településrendezési eszközök közé sorolja. A településfejlesztési koncepció (amely a mit, miből és mikor kérdésekre ad választ) szoros összefüggésben van a településszerkezeti tervvel, a helyi építési szabályzattal, szabályozási tervvel (amely a hol és hogyan kérdésekre válaszol). A szerkezeti tervnek az Étv. 9. §-ának (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásához (előzetes véleményezés) a fejlesztési koncepciót is mellékelni kell - tájékoztatás céljából - az önkormányzatoknak. A településfejlesztési koncepció fogalma is pontosításra került, hogy egyértelművé váljon, hogy annak tartalma elsősorban nem műszaki, hanem gazdasági, szociálpolitikai és pénzügyi jellegű.

9. Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely
- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és

- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá

- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet

- törvény vagy kormányrendelet közhasználatuként határoz meg.

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

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

12. *Integrált településfejlesztési stratégia*: stratégiai szemléletű, a településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósítását szolgáló dokumentum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. *Telekcsoporthoz tartozó újraosztás*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telökké történő összevonása.

24. *Telekcsoporthoz tartozó újraosztás*: a telek új telkekre történő osztása.

25. *Telekcsoporthoz tartozó újraosztás*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14/2010/Áhsz. 17. § (1)/ISZ *Felhalmozási vagy működési kiadásként kell-e elszámolni az önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos ráfordításokat, ha a településrendezési tervek hosszú távon szolgálják az önkormányzat településfejlesztéssel és -rendezéssel kapcsolatos feladatait, a településrendezési tervek elkészítésének ideje minimálisan egy év, költségvonzata pedig legalább 2-3,5 millió forint egy kistelepülés esetében is?*

[67/2002. Számviteli kérdés]

A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti környezet védelme... Az Étv. 6. §-a szerint (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

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

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

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

(3) A települési önkormányzat és szervei ... a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, ... látják el.

Az Étv. 2. §-ában szereplő fogalom meghatározások

Településfejlesztési koncepció: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.

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

Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely 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 Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

7. § (1) A településrendezés célja a települések terület felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek

összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

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

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;

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

A Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhetők ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A helyi építési szabályokat és a településrendezési terveket nem közvetlenül a település érdekében, hanem általánosabb (országos) közérdekből kell elkészíteni, felülvizsgálni, módosítani, ezért az étv. felhatalmazást ad arra, hogy ilyen esetekben a település kötelezhető legyen azok felülvizsgálatára, szükség szerinti módosítására.

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait, amely indokolttá teszi, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési terv elkészítésével kapcsolatos kiadás, mint befektetett eszközökkel kapcsolatos kiadás az immateriális javak között, az egyéb szellemi termék aktivált értékeként jelenjen meg az önkormányzat könyveiben.

Az államháztartás információs rendszerének megfelelően a kiadások főbb jogcímei szerinti csoportosításánál a felhalmozási kiadások közé tartoznak mindazok a kiadások, amelyek a befektetett eszközök beszerzésével, létesítésével kapcsolatosak. Idetartoznak az immateriális javak, a tárgyi eszközök beszerzésével, létesítésével és felújításával, valamint a pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kiadások.

Az államháztartás szervezeti esetében a felhalmozási kiadás fogalma tágabb, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) 3. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott beruházás fogalma. A számviteli törvény 25. § (7) bekezdése pedig egyértelműen rögzíti, hogy a szellemi termékek közé sorolni az egyéb szellemi alkotásokat ... függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a gazdálkodó állította elő, illetve használatba vették-e azokat vagy sem.

A jogszabályi előírások értelmében tehát a településrendezési terv olyan szellemi terméknek minősül, amely hosszú távon szolgálja az önkormányzat építésügyi feladatait. Ezért a települési önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos kiadásokat a 1134. Szellemi termékek vásárlása főkönyvi számlán kell elszámolnia és a településrendezési terv elkészültéig a 1174. Szellemi termékek folyamatban lévő beruházásának állománya számlán kell állományba venni a tőkeváltozással szemben. A folyamatban lévő (befejezetlen) településrendezési terv mérlegfordulónapi értékét az elemi költségvetési beszámoló könyvviteli mérlegében az immateriális javak között Szellemi

termékek mérleghorizonton kell kimutatni. A településrendezési tervet akkor lehet üzembe helyezni, amikor azt az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jóváhagyja.

[2000. évi C. törvény 25. § (7); 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 17. § (1); 1990. évi LXV. törvény 8. § (1); 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6-7. §, 10-11. §]

KGD2010. 124. A nádtetős, betonlaphoz rögzített kővázásos kerti terasz is építmény, melynek elhelyezésénél az oldaltávolságot be kell tartani (1997. évi LXXVIII. tv. 2. §, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 36. §)

KGD2009. 171. A faoszlopokon álló terasz is építmény, amely ezért nem helyezhető el a szomszédos épülettől 4,5 méteres távolságon belül (1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35-36. §).

KGD2008. 205. Oldalkert és hátsókert területébe nyúlóan engedély nélkül épített tároló fennmaradása nem engedélyezhető, ha az építéssel a beépítés mértékét is túllépték (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 2., 48. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §).

KGD2008. 47. Szélerőmű létesítésnek engedélyezésére a települési önkormányzat jegyzője nem rendelkezik hatáskörrel [1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 52. §; 297/2005. (XII. 23.) Korm. rendelet 7. §; 2001. évi CX. törvény 3. §].

KGD2007. 221. Elő- és oldalkertben - engedély nélkül épített - lábakon álló gépkocsibeálló fennmaradása nem engedélyezhető. [1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 48. §; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §]

BDT2000. 166. A túlépítés szabályait nemcsak épületekre, hanem minden építményre alkalmazni kell. Az építmény meghatározásának jogi kritériumai. A túlépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása, attól függően, hogy a túlépítő jó- vagy rosszhiszemű volt.

BH2010. 230. A nyomvonal jellegű építmény fogalma nem azonos a nyomvonalas építmény fogalmával (1997. évi LXXVIII. törvény 1. §, 2. §, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. §, 32. §, 4/1981. (III. 11.) KPM-IPM együttes rendelet 1. §).

BH2007. 356. Fa lábakon álló kerti terasz is építmény, amely az oldalkertben nem helyezhető el (1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 48. §; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §).

BH2006. 31. A légkondicionáló berendezés kültéri egységének az ingatlanon való elhelyezése nem építési engedély köteles [1997. évi LXXVIII. tv. 2. §, 44. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM r. 9. §].

Általános követelmények

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

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

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

EBH2002. 826. A területi besorolás alapján megállapított zajterhelési határértéktől való eltérésre nincs jogszabályi lehetőség [1997. évi LXXVIII. tv. 3. §, 7. § és 9. § 12/1983. (V. 12.) MT r. 4. §, 12. §, 4/1984. (I. 23.) EüM r. 1. számú melléklet].

Az állam építésügyi feladatai

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

(2)

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

- a) az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító - a nemzetközi előírásokkal összhangban álló - jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,
- b) az 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.

(4) 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.

Az építési tevékenység eredményeképpen megvalósult építmények a nemzeti vagyoni jelentős elemek, amelyek műszaki-gazdasági értékükön túl is alkalmasak jelentős fejlesztések beindítására.

A magyarországi építőipar gazdasági válság következtében kialakult helyzete az építőipar minden területén sürgető változásokat követel. Az építőipar válságát enyhíthetik azok az intézkedések, amelyek az építési beruházások megvalósításának elősegítését célozzák.

Közérdek, fontos nemzetgazdasági cél, hogy az építési beruházások megvalósítása megfelelő szakmai garanciák mellett az építésügyi követelményeknek, szabályoknak megfelelően, jó minőségben, gyorsan, szakszerűen és jogszerűen történjen. Ezért az építési beruházások megvalósításának és az építőipar akkut problémái megoldásának elősegítése érdekében a Kormány egyértelmű, hatékony, gyorsítást eredményező és ellenőrizhető lépéseket tervez.

Az építési beruházások előkészítésének, engedélyezésének és megvalósításának folyamatában kormányzati beavatkozással a folyamatok kiszámíthatóbbakká, tervezhetőbbé válhatnak. Ezáltal növekedhet a befektetői bizalom, mérséklődhet a láncartozás, átláthatóbbá válik (ezáltal fehéredik a feketemunka) az építőipari kivitelezési tevékenység, érdemben rövidíthető az időigény, egyszerűsíthető az eljárás, csökkenthető a párhuzamosságok mind az előkészítés, mind az építési engedélyezés folyamatában. A megfelelő színvonalú és számú szakember-ellátottság érdekében az építési folyamat résztvevőinek szakmagyakorlási jogosultsági feltételei egyszerűsödnek.

Az építésügyi ágazaton belül is az építőipar a gazdaság és a foglalkoztatás egyik meghatározó ágazata. A részben uniós forrásból megvalósuló beruházások élénkítik az építőipari keresletet. A szabályozás hatályba lépésével gazdaságélénkítő hatás érhető el, a versenyben kedvezőbb helyzetbe kerülhetnek azok az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók, akik folyamatosan eleget tudnak tenni a rájuk és tevékenységükre vonatkozó előírásoknak.

Az intézkedések pozitívan hathatnak az építőipar válságának kezelésére, a feketemunka kifizérése érdekében tett kormányzati elhatározások megvalósítására, valamint elősegítik a láncartozás megfékezését is. A beruházások megvalósítása - a területek megszerzése, az engedélyek beszerzése, a szakember-ellátottság biztosítása, a szabálytalankodókkal szembeni szankciórendszer pontosítása - tekintetében a törvény kifejezetten előmozdító, azokat elősegítő és gyorsító hatású.

Az építési beruházások gyorsítása mellett a jogszabály-módosítások tartalmazznak olyan egyéb pontosításokat is, amelyek ugyan nem közvetlenül szolgálják a gyorsítást, azonban olyan jogalkalmazást elősegítő tartalommal bírnak, melyek az egyértelmű és szakszerű döntéshozatalt elősegítik.

A törvény keretében három fő szempont szerint kerül sor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngvt.), valamint a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Kamtv.) módosítására:

- az építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében a „kiemelt építési beruházások” gyorsítása érdekében korábban lehetővé tett eljárási kedvezmények lehetőség szerinti kiterjesztése minden építési beruházás megvalósításának elősegítésére, valamint további beruházásösztönző módosítási elem bevezetése,

- a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK parlamenti és tanácsi irányelv átültetésével összefüggő törvénymódosítások, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvénnyel összhangban,

- a közigazgatási hatósági eljárásról szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) módosításáról szóló 2008. évi CXI. törvény hatálybalépésével összefüggő törvénymódosítások.

A megfogalmazott módosítások az építési beruházások megvalósítását leginkább befolyásoló területek vizsgálata alapján a kitűzött célok elérését, a feladatok végrehajtását és a kiszámíthatóság, a tervezhetőség, a minőség és a jogkövető magatartás színvonalának emelését szolgálják.

Az Étv. 4. § (3) bekezdés b) pontja deklarálja, hogy az állami főépítési intézményrendszer működtetése a Kormány feladata.

Az Étv. 4. § (4) bekezdésének módosítása azt a célt szolgálja, hogy az építésügyért felelős miniszter feladatait és hatáskörét az építésügy egységes szakmai irányítása, és az egységes követelmények érvényre juttatása érdekében a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében megerősítse.

A sajátos építményfajták fogalmát az Étv. abból a célból hozta létre, hogy az építményekkel szemben támasztott (Étv.-ben, OTEK-ban, településrendezési eszközökben, szabványokban megfogalmazott) általános követelményrendszeren túlmenően a kifejezetten speciális követelményekkel megvalósuló

építmények külön, kiegészítő szabályozást nyerhessenek. Annak ellenére, hogy a műemlékvédelem alatt álló építmények nem minősülnek sajátos építményfajtának, az Étv. ezen építmények tekintetében is lehetőséget biztosít a szakmailag alátámasztható, speciális követelményrendszer külön, kiegészítő jellegű szabályozására.

Mind a sajátos építményfajtákra, mind pedig a műemlékekre vonatkozó joganyag - sokszor az Étv.-ben kapott felhatalmazáson is túlmenően, gyakran hatásköri vitákat indukálva - az utóbbi években rohamosan bővült. Ezért egyre sürgetőbbé vált annak az igénynek az érvényre juttatása - a szakmai szervezetek, kamarák is ezt igénylik -, hogy a külön jogszabályokban megfogalmazott, az ezen építményekkel kapcsolatos szakmai elvárások, követelményrendszer és eljárásrend is egységesebben, az egységes jogalkalmazást elősegítve és az Étv. követelményeinek, fogalomrendszerének megfelelően, azzal összhangban működhessen, illetve egyesített, vagy egységes hatósági eljárások keretében jussanak érvényre.

Az Étv. az építésügy alaptörvénye, amelyet a sajátos építményfajták, valamint a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és indokolt eltérésekkel kell alkalmazni.

A fenti célok elérése érdekében törvényi szinten meg kell erősíteni az építésügyért felelős miniszter koordinációs és irányítási feladatait és hatáskörét, valamint biztosítani kell az építésügyben érdekelt miniszterek együttműködését az építésre vonatkozó döntések meghozatalában.

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

a) 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)

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

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

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

(2) Az építésügyi hatóság az építményekkel - beleértve a 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) 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. A sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek a miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

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

külön jogszabály szerinti védelme, valamint

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

A hatályos Étv.-hez képest az új szabályozás egyrészt kiegészíti, pontosítja a miniszter építésügyi feladatait, másrészt meghatározza, hogy milyen terveket, melyik tervtanácshoz kell benyújtani és miként lehet a tervtanácsi állásfoglalásokat hatékonyabban érvényre juttatni az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban.

A tervtanácsok jogállásának, feladatainak és hatáskörének megváltoztatásával nagyobb szerepet szán a törvény a szakmai kamaráknak az építészeti minőség és értékvédelem megőrzésében. A tervtanácsok vélemény-nyilvánításának szakértői szintre történő emelése és ily módon az építésügyi hatósági határozatokba történő beépítése egyrészt az építésügyi hatósági döntéshozatalt hivatott elősegíteni, másrészt szakmai, minőségi garancia lehet az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmára vonatkozóan.

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

- 6. § (1)** A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:
- a) a jogszabályok keretein belül - a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve - a településrendezési feladatkör ellátása,
 - b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,
 - c) az építésügyi helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.
- (2) A fővárosi önkormányzat és szervei építésügyi feladata a több fővárosi kerület közigazgatási területét érintő:
- a) építési keretszabály megállapítása,
 - b) szabályozási keretterv jóváhagyása,
 - c) az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban említett feladatkör ellátása.
- (3) A települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzatok a külön jogszabályban meghatározott hatáskörüik szerint - a településrendezési feladatukat
- a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá
 - b) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.
- (4) Ha az országos érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre gondoskodjon a helyi építési szabályzat, illetőleg a településrendezési tervek elkészítéséről, felülvizsgálásáról, módosításáról és azok megállapításáról, illetve jóváhagyásáról. Ilyen esetben a szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról az éves központi költségvetésben e célra biztosított keret felhasználásával a Kormány gondoskodik.
- (5) A megyei önkormányzat és szervei építésügyi feladata különösen:
- a) a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása,
 - b) a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.
- (6) Az önkormányzat (1) és (2) bekezdés, valamint 15. § szerinti feladatait önkormányzati főépítész vagy térségi főépítész készíti elő.
- (7)

14/2010/Áhsz. 17. § (1)/ISZ *Felhalmozási vagy működési kiadásként kell-e elszámolni az önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészíttetésével kapcsolatos ráfordításokat, ha a településrendezési tervek hosszú távon szolgálják az önkormányzat településfejlesztéssel és -rendezéssel kapcsolatos feladatait, a településrendezési tervek elkészítésének ideje minimálisan egy év, költségvonzata pedig legalább 2-3,5 millió forint egy kistelepülés esetében is?*

[67/2002. Számviteli kérdés]

A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti

környezet védelme... Az Étv. 6. §-a szerint (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építészeti feladata különösen:

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

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

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

(3) A települési önkormányzat és szervei ... a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, ... látják el.

Az Étv. 2. §-ában szereplő fogalom meghatározások

Településfejlesztési koncepció: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.

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

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

Az Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

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

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

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;

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

Az Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhetők ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A helyi építési szabályokat és a településrendezési terveket nem közvetlenül a település érdekében, hanem általánosabb (országos) közérdekből kell elkészíteni, felülvizsgálni, módosítani, ezért az étv. felhatalmazást ad arra, hogy ilyen esetekben a település kötelezhető legyen azok felülvizsgálatára, szükség szerinti módosítására.

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési önkormányzatnak legalább

tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait, amely indokoltá teszi, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési terv elkészítésével kapcsolatos kiadás, mint befektetett eszközökkel kapcsolatos kiadás az immateriális javak között, az egyéb szellemi termék aktivált értékeként jelenjen meg az önkormányzat könyveiben.

Az államháztartás információs rendszerének megfelelően a kiadások főbb jogcímeik szerinti csoportosításánál a felhalmozási kiadások közé tartoznak mindazok a kiadások, amelyek a befektetett eszközök beszerzésével, létesítésével kapcsolatosak. Idetartoznak az immateriális javak, a tárgyi eszközök beszerzésével, létesítésével és felújításával, valamint a pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kiadások.

Az államháztartás szervezetei esetében a felhalmozási kiadás fogalma tágabb, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) 3. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott beruházás fogalma. A számviteli törvény 25. § (7) bekezdése pedig egyértelműen rögzíti, hogy a szellemi termékek közé sorolni az egyéb szellemi alkotásokat ... függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a gazdálkodó állította elő, illetve használatba vették-e azokat vagy sem.

A jogszabályi előírások értelmében tehát a településrendezési terv olyan szellemi terméknek minősül, amely hosszú távon szolgálja az önkormányzat építésügyi feladatait. Ezért a települési önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos kiadásokat a 1134. Szellemi termékek vásárlása főkönyvi számlán kell elszámolnia és a településrendezési terv elkészültéig a 1174. Szellemi termékek folyamatban lévő beruházásának állománya számlán kell állományba venni a tökeváltozással szemben. A folyamatban lévő (befejezetlen) településrendezési terv mérlegfordulónapi értékét az elemi költségvetési beszámoló könyvviteli mérlegében az immateriális javak között Szellemi termékek mérlegsoron kell kimutatni. A településrendezési tervet akkor lehet üzembe helyezni, amikor azt az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jóváhagyja.

[2000. évi C. törvény 25. § (7); 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 17. § (1); 1990. évi LXV. törvény 8. § (1); 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6-7. §, 10-11. §]

KGD2006. 150. A helyi védelem alatt álló épület lebontásával kapcsolatban megállapítható a települési önkormányzat közvetlen érintettsége, így az ügyféli és perindítási jogosultsága (1990. évi LXV. törvény 8. §, 36. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §, 57. §).

EBH2006. 1471. A helyi védelem alatt álló épület lebontásával kapcsolatban megállapítható az önkormányzat közvetlen érintettsége, így az ügyféli és perindítási jogosultsága is (1990. évi LXV. törvény 8. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §).

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei

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

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

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

(3) A településrendezés eszközei:

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

(4) A (3) bekezdés szerinti településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv - a vonatkozó előírásoknak megfelelően - településfejlesztési tervként egyszerre is elkészíthető és egy határozattal megállapítható. A településfejlesztési tervet a 9. § és a 10. § (3) bekezdés előírásai szerint kell véleményeztetni.

(5) A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósítása érdekében a városok és több település közös fejlesztési tervezése esetén integrált településfejlesztési stratégiát kell készíteni. Az integrált településfejlesztési stratégia meghatározza a települések településfejlesztési tevékenységét, összehangolja a különböző szakpolitikai megközelítéseket, összefogja és ütközteti az érintett partnerek (üzleti szektor, civil szektor, közsféra szereplői, lakosság) céljait, elvárásait, meghatározza a fejlesztési célokat, azok finanszírozási módját, továbbá a megvalósítás és fenntartás módját is összefüggéseiben kezeli.

14/2010/Áhsz. 17. § (1)/ISZ *Felhalmozási vagy működési kiadásként kell-e elszámolni az önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos ráfordításokat, ha a településrendezési tervek hosszú távon szolgálják az önkormányzat településfejlesztéssel és -rendezéssel kapcsolatos feladatait, a településrendezési tervek elkészítésének ideje minimálisan egy év, költségvonzata pedig legalább 2-3,5 millió forint egy kistélepülés esetében is?*

[67/2002. Számviteli kérdés]

A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti környezet védelme... Az Étv. 6. §-a szerint (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

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

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

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

(3) A települési önkormányzat és szervei ... a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, ... látják el.

Az Étv. 2. §-ában szereplő fogalom meghatározások

Településfejlesztési koncepció: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.

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

Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely 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 Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

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

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

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;

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

Az Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhetők ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A helyi építési szabályokat és a településrendezési terveket nem közvetlenül a település érdekében, hanem általánosabb (országos) közérdekből kell elkészíteni, felülvizsgálni, módosítani, ezért az Étv. felhatalmazást ad arra, hogy ilyen esetekben a település kötelezhető legyen azok felülvizsgálatára, szükség szerinti módosítására.

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait, amely indokoltá teszi, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési terv elkészítésével kapcsolatos kiadás, mint befektetett eszközökkel kapcsolatos kiadás az immateriális javak között, az egyéb szellemi termék aktivált értékeként jelenjen meg az önkormányzat könyveiben.

Az államháztartás információs rendszerének megfelelően a kiadások főbb jogcímei szerinti csoportosításánál a felhalmozási kiadások közé tartoznak mindazok a kiadások, amelyek a befektetett eszközök beszerzésével, létesítésével kapcsolatosak. Idetartoznak az immateriális javak, a tárgyi eszközök beszerzésével, létesítésével és felújításával, valamint a pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kiadások.

Az államháztartás szervezeti esetében a felhalmozási kiadás fogalma tágabb, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) 3. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott beruházás fogalma. A számviteli törvény 25. § (7) bekezdése pedig egyértelműen rögzíti, hogy a szellemi termékek közé sorolni az egyéb szellemi alkotásokat ... függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a gazdálkodó állította elő, illetve használatba vették-e azokat vagy sem.

A jogszabályi előírások értelmében tehát a településrendezési terv olyan szellemi terméknek minősül, amely hosszú távon szolgálja az önkormányzat építésügyi feladatait. Ezért a települési önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos kiadásokat a 1134. Szellemi termékek vásárlása főkönyvi számlán kell elszámolnia és a településrendezési terv elkészültéig a 1174. Szellemi termékek folyamatban lévő beruházásának állománya számlán kell állományba venni a tökeváltozással szemben. A folyamatban lévő (befejezetlen) településrendezési terv mérlegfordulónapi értékét az elemi költségvetési beszámoló könyvviteli mérlegében az immateriális javak között Szellemi termékek mérlegsoron kell kimutatni. A településrendezési tervet akkor lehet üzembe helyezni, amikor azt az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jóváhagyja.

[2000. évi C. törvény 25. § (7); 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 17. § (1); 1990. évi LXV. törvény 8. § (1); 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6-7. §, 10-11. §]

EBH2002. 826. A területi besorolás alapján megállapított zajterhelési határértéktől való eltérésre nincs jogszabályi lehetőség [1997. évi LXXVIII. tv. 3. §, 7. § és 9. § 12/1983. (V. 12.) MT r. 4. §, 12. §, 4/1984. (I. 23.) EüM r. 1. számú melléklet].

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

- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

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

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

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

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

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

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

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

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

a) a települések rendezése során a település közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével, a belterületi és külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell,

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

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

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

A § új bekezdése a víz(gyűjtő)gazdálkodási előírásokkal való összhangot teremti meg. Minden terület rendelkezik a területen lévő növénytakaságok révén valamekkora biológiai aktivitás értékkel, amely jelentős mértékben hozzájárul a környezet ökológiájához. A fenntartható fejlődés, az egészséges környezet érdekében szükséges annak előírása, hogy amennyiben egy területet az eddigőtől eltérően másként kívánunk felhasználni, akkor azt csak úgy lehessen, hogy az a terület eredeti biológiai aktivitás értékét nem csökkentheti.

A területekkel való takarékos bánás és a települések szétterülésének fékezése érdekében szükséges bevezetni ezen előírást, amely egyidejűleg jól szolgálja a műszaki infrastruktúrával ellátott, már igénybevett területek hasznosulását, valamint jobb, gazdaságosabb kihasználtságát.

A zöld gyűrű - vagy nemzetközileg ismert angol kifejezésével „greenbelt”, - léte elemi érdeke minden nagyobb (20 000 fő felettilakosú) településnek. A települési önkormányzatok egyenlőségéből és szolidaritási igényéből fakad az a követelmény, hogy ezt mindenki saját területén biztosítsa a jövőben (értelemszerűen ott, ahol ez még lehetséges), és ne települjön túlzottan a szomszédos település vonzó adottságaira. A zöld gyűrűk létesítése nem jelent többlet kiadást az önkormányzatoknak, hiszen a törvény csupán azt írja elő, hogy bizonyos területeket meg kell hagyni a jelenlegi beépítésre nem szánt területfelhasználási állapotában: mezőgazdasági, erdőgazdasági, közlekedési vagy vízügyi területként.

A településrendezés általános szabályai

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

(2) A településrendezési eszköz kidolgozása előtt - beazonosítható módon - meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során biztosítani kell:

a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,

b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,

c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék

ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges - nyilvántartásuk részét képező - mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá

cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.

(3) A készítés alatt lévő településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot a polgármesternek (főpolgármesternek) - külön jogszabályban meghatározottak szerint - véleményeztetnie kell az 5. § (4) bekezdésében említett tervtanáccsal. Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel, amelyek 22 munkanapon belül adhatnak írásos véleményt.

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

(5) Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. A (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos módon történő közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

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

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

b) egyéb szabályzatot és terveket az állami főépítésznek.

A miniszter 90, az állami főépítész 30 napon belül, a 9/A. § szerinti esetekben 15 napon belül adhat véleményt; ha e határidőn belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

(7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a 9/A. §-ban és a 9/B. §-ban meghatározott esetek kivételével - legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

(8) A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről. A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek. Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az (1)-(9)

bekezdésben foglalt rendelkezéseket a (10) bekezdésben foglalt kivételekkel a településrendezési eszköz módosítása esetén is alkalmazni kell.

(10) Nem kell alkalmazni a (2)-(7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket

a) a településrendezési eszköz

aa) magasabb szintű jogszabály rendelkezésével ellentétes rendelkezésének, előírásának hatályon kívül helyezése, vagy

ab) nem településrendezési szabályozási körbe tartozó előírásának hatályon kívül helyezése, illetve

b) az Étv. 57. § (4) bekezdésében meghatározott helyi védettség megszüntetése esetében.

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

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

A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot, a szabályozási tervet véleményeztetni kell az Étv. 9. §-a előírásai szerinti véleményezési eljárásban. Az Étv. 1997-ben elfogadott (eredeti) rendelkezése az elkészített településrendezési eszközök véleményezésre 45 napos határidőt állapított meg. A törvény 1999-ben történt módosítása ezt az időtartamot 21 napra lecsökkentette. Az azóta eltelt idő tapasztalatai azt bizonyítják, hogy a véleményezésre adott csökkentett időtartam a kellően alapos vélemények elkészítésére kevés, ezért célszerű és szükséges a véleményezésre nyitva álló időtartam megemlése. Különösen méltánytalan helyzetbe kerülnek a települési önkormányzatok, amikor a szomszédos települések településszerkezeti tervéről kell három hét alatt megalapozott véleményt nyilvánítaniuk. Indokolt kiterjeszteni az előkészítés szabályait a településfejlesztési koncepcióra is, hogy a leginkább érintett lakosság, a társadalmi és érdekképviseleti szervek már e fázisban szabályozott módon elmondhassák észrevételeiket, és alakítói lehessenek településük jövőjének.

A közigazgatási hivatal vezetője törvényességi ellenőrzési jogkörének ellátását könnyíti meg az, hogy a településrendezési tervet, illetve a helyi építési szabályzatot elfogadó önkormányzati rendelet esetén pontosításra kerül a megküldendő dokumentumok köre. Az eddigi gyakorlat megváltoztatását célozza az az előírás, hogy a törvényességi ellenőrzés körében a közigazgatási hivatal nem csupán az eljárási, de az anyagi jogi szabályok betartását is vizsgálja.

(13) A (2) és (3) bekezdés szerinti véleményezésért az államigazgatási szerv díjat nem számíthat fel.

EBH2002. 826. *A területi besorolás alapján megállapított zajterhelési határértéktől való eltérésre nincs jogszabályi lehetőség [1997. évi LXXVIII. tv. 3. §, 7. § és 9. § 12/1983. (V. 12.) MT r. 4. §, 12. §, 4/1984. (I. 23.) EüM r. 1. számú melléklet].*

9/A. § A településrendezési eszköz módosítása esetén a 9. § (3) bekezdés szerinti véleményeztetés elhagyható, ha

a) a módosítás

aa) nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli felhasználási intenzitását,

ab) területfelhasználási változást nem jelent, és

ac) már a 9. § (2) bekezdés szerinti véleményeztetéshez részletesen kidolgozásra került és véleményeztetése megtörtént, vagy

b) a módosítás elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése érdekében történik.

9/B. § A Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzettel érintett települések a településrendezési eszközeinek a veszélyhelyzet következményei felszámolásához, valamint a további károk mérsékléséhez szükséges módosítása során, a veszélyhelyzet feloldásától számított fél éven belül a 9. § (2)-(7) bekezdésétől a következők szerint térhetnek el:

a) a településrendezési eszköz módosítására tett javaslatnak a veszélyhelyzet jellegének megfelelő szakterületi jogosultsággal rendelkező szakértő által készített szakvéleményen kell alapulnia,

b) az elkészített településrendezési eszközt a polgármesternek egyeztető tárgyaláson az érdekelt államigazgatási szervekkel ismertetnie kell, a tárgyalás meghívójához az elkészített településrendezési eszközt mellékelnie kell,

c) az egyeztetett településrendezési eszközre vonatkozó végső szakmai véleményét az állami főépítész 5 munkanapon belül kiadja, és

d) a településrendezési eszköz módosítása azonnal hatályba léptethető.

A településszerkezeti terv

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

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

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

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

14/2010/Áhsz. 17. § (1)/ISZ *Felhalmozási vagy működési kiadásként kell-e elszámolni az önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos ráfordításokat, ha a településrendezési tervek hosszú távon szolgálják az önkormányzat településfejlesztéssel és -rendezéssel kapcsolatos feladatait, a településrendezési tervek elkészítésének ideje minimálisan egy év, költségvonzata pedig legalább 2-3,5 millió forint egy kistelepülés esetében is?*

[67/2002. Számvetési kérdés]

A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti környezet védelme... Az Étv. 6. §-a szerint (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

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

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

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

(3) A települési önkormányzat és szervei ... a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, ... látják el.

Az Étv. 2. §-ában szereplő fogalom meghatározások

Településfejlesztési koncepció: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.

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

Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely 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 Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

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

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

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;

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

A Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhető ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A helyi építési szabályokat és a településrendezési terveket nem közvetlenül a település érdekében, hanem általánosabb (országos) közérdekből kell elkészíteni, felülvizsgálni, módosítani, ezért az étv. felhatalmazást ad arra, hogy ilyen esetekben a település kötelezhető legyen azok felülvizsgálatára, szükség szerinti módosítására.

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait, amely indokolttá teszi, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési terv elkészítésével kapcsolatos kiadás, mint befektetett eszközökkel kapcsolatos kiadás az immateriális javak között, az egyéb szellemi termék aktivált értékeként jelenjen meg az önkormányzat könyveiben.

Az államháztartás információs rendszerének megfelelően a kiadások főbb jogcímei szerinti csoportosításánál a felhalmozási kiadások közé tartoznak mindazok a kiadások, amelyek a befektetett eszközök beszerzésével, létesítésével kapcsolatosak. Idetartoznak az immateriális javak, a tárgyi eszközök beszerzésével, létesítésével és felújításával, valamint a pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kiadások.

Az államháztartás szervezeti esetében a felhalmozási kiadás fogalma tágabb, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) 3. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott beruházás fogalma. A számviteli törvény 25. § (7) bekezdése pedig egyértelműen rögzíti, hogy a szellemi termékek közé sorolni az egyéb szellemi alkotásokat ... függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a gazdálkodó állította elő, illetve használatba vették-e azokat vagy sem.

A jogszabályi előírások értelmében tehát a településrendezési terv olyan szellemi terméknek minősül, amely hosszú távon szolgálja az önkormányzat építésügyi feladatait. Ezért a települési önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos kiadásokat a 1134. Szellemi termékek vásárlása főkönyvi számlán kell elszámolnia és a településrendezési terv elkészültéig a 1174. Szellemi termékek folyamatban lévő beruházásának állománya számlán kell állományba venni a tőkeváltozással szemben. A folyamatban lévő (befejezetlen) településrendezési terv mérlegfordulónapi értékét az elemi költségvetési beszámoló könyvviteli mérlegében az immateriális javak között Szellemi termékek mérlegsoron kell kimutatni. A településrendezési tervet akkor lehet üzembe helyezni, amikor azt az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jóváhagyja.

[2000. évi C. törvény 25. § (7); 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 17. § (1); 1990. évi LXV. törvény 8. § (1); 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6-7. §, 10-11. §]

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

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

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványi nyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

14/2010/Áhsz. 17. § (1)/ISZ Felhalmozási vagy működési kiadásként kell-e elszámolni az önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos ráfordításokat, ha a településrendezési tervek hosszú távon szolgálják az önkormányzat településfejlesztéssel és -rendezéssel kapcsolatos feladatait, a településrendezési tervek elkészítésének ideje minimálisan egy év, költségvonzata pedig legalább 2-3,5 millió forint egy kistelepülés esetében is?

[67/2002. Számviteli kérdés]

A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti környezet védelme... Az Étv. 6. §-a szerint (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

a) a jogszabályok keretein belül - a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve - a településrendezési feladatkör ellátása,
b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,

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

(3) A települési önkormányzat és szervei ... a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, ... látják el.

Az Étv. 2. §-ában szereplő fogalom meghatározások

Településfejlesztési koncepció: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.

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

Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely 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 Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

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

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

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;

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

Az Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az

ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhető ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A helyi építési szabályokat és a településrendezési terveket nem közvetlenül a település érdekében, hanem általánosabb (országos) közérdekből kell elkészíteni, felülvizsgálni, módosítani, ezért az Étv. felhatalmazást ad arra, hogy ilyen esetekben a település kötelezhető legyen azok felülvizsgálatára, szükség szerinti módosítására.

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait, amely indokoltá teszi, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési terv elkészítésével kapcsolatos kiadás, mint befektetett eszközökkel kapcsolatos kiadás az immateriális javak között, az egyéb szellemi termék aktivált értékeként jelenjen meg az önkormányzat könyveiben.

Az államháztartás információs rendszerének megfelelően a kiadások főbb jogcímei szerinti csoportosításánál a felhalmozási kiadások közé tartoznak mindazok a kiadások, amelyek a befektetett eszközök beszerzésével, létesítésével kapcsolatosak. Idetartoznak az immateriális javak, a tárgyi eszközök beszerzésével, létesítésével és felújításával, valamint a pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kiadások.

Az államháztartás szervezeti esetében a felhalmozási kiadás fogalma tágabb, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) 3. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott beruházás fogalma. A számviteli törvény 25. § (7) bekezdése pedig egyértelműen rögzíti, hogy a szellemi termékek közé sorolni az egyéb szellemi alkotásokat ... függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a gazdálkodó állította elő, illetve használatba vették-e azokat vagy sem.

A jogszabályi előírások értelmében tehát a településrendezési terv olyan szellemi terméknek minősül, amely hosszú távon szolgálja az önkormányzat építésügyi feladatait. Ezért a települési önkormányzatoknak a településrendezési tervek elkészítésével kapcsolatos kiadásokat a 1134. Szellemi termékek vásárlása főkönyvi számlán kell elszámolnia és a településrendezési terv elkészültéig a 1174. Szellemi termékek folyamatban lévő beruházásának állománya számlán kell állományba venni a tőkeváltozással szemben. A folyamatban lévő (befejezetlen) településrendezési terv mérlegfordulónapi értékét az elemi költségvetési beszámoló könyvviteli mérlegében az immateriális javak között Szellemi termékek mérleg soron kell kimutatni. A településrendezési tervet akkor lehet üzembe helyezni, amikor azt az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jóváhagyja.

[2000. évi C. törvény 25. § (7); 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 17. § (1); 1990. évi LXV. törvény 8. § (1); 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6-7. §, 10-11. §]

A szabályozási terv

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

(2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

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

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

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

(5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KGD2008. 107. *Az önkormányzati törzsvagyponhoz tartozó ingatlanok elidegenítéséről, átminősítéséről az önkormányzat határozati formában nem rendelkezhet (1990. évi LXV. tv. 79. §; 1959. évi IV. tv. 114., 173. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 12-13. §).*

KGD2007. 86. *A helyi építési szabályzatot a telekalakítási kérelem elbírálása során a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni. A szabályozási terv nem hagyható figyelmen kívül még akkor sem, ha az rossz térképi állapoton alapul, és erre épült a helyi építési szabályzat telekfelosztást tiltó rendelkezése. [1997. évi LXXVIII. tv. 12. §]*

A helyi építési szabályzat

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

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

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

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

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

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

e) a helyi építészeti értékvédelemmel,

f) a védett és a védő területekkel, valamint

g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával

érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

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

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

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

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

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

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

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

BH2006. 172. *A bontásra kötelezés jegyzői hatáskör, a polgármester és a képviselő-testület arról hatáskör hiányában még tárgyi összefüggés folytán sem rendelkezhet (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 34. §, 13. §, 52. §; 1957. évi IV. tv. 75. §).*

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

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

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

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

(4) A fővárosi településrendezési tervek:

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

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

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

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

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

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

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

g) a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását.

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

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

KGD2010. 99. *Az építésügyi törvényben szabályozott kártalanítási eljárás, mint közigazgatási eljárás, a kérelemnek a hatósághoz való benyújtásával indul. Az ezt megelőző - a megállapodás létrehozására irányuló - egyeztetés az önkormányzat és a tulajdonos (használó) között, nem közigazgatási hatósági eljárás. A kártalanítási kötelezettség megosztása a fővárosi és egy fővárosi kerületi önkormányzat között (1997. évi LXXVIII. törvény 14. §, 30. §)*

EBH2003. 912. *Ha az ingatlan beépíthetőségét a helyi építési szabályzat (BVKSZ) korlátozza, a tulajdonos kártalanítást igényelhet (1997. évi LXXVIII. tv. 14. §, 30. §).*

Több település építésügyi feladatainak közös ellátása

15. § (1) A települési önkormányzatok az építésügyi feladataik ellátására társulhatnak, illetve azokat 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) A közös településrendezési eszközök előkészítésére, egyeztetésére és elfogadására egyebekben a 7-14. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A településtervezés

16. § (1) Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat 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 településrendezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: településrendezési, 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 településrendezési, 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) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezheti az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik településrendezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

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

A rendelkezés tartalmazza a településrendezési és településrendezési szakértői tevékenység pontos meghatározását, és a tevékenység folytatásának feltételeit. A belső piaci irányelv értelmében a szolgáltatási tevékenységek nem köthetők engedélyezési rendszerhez. A tagállami engedélyezési rendszerek kivételes esetben tarthatók fenn, ha azokat közérdeken alapuló kényszerítő indok támasztja alá, megkülönböztetés mentes és a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedés útján nem valósítható meg. A településrendezési és településrendezési szakértői, építészeti műszaki tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenységek, mind szabályozott szakmák. Figyelemmel az épületek minőségére a környezetbe való beilleszkedés közérdek, ezért az engedélyezési rendszer fenntartása a továbbiakban is indokolt. Az Étv. 33. §-ának rendelkezései szerinti a tervezői felelősség ellenőrzése, és az etikai fegyelmi eljárások lefolytatása az ellenőrzést és a nyilvántartást végző szakmai kamarák (eljáró hatóságok) révén tartható fenn.

Ezen tevékenységekre elsősorban az jellemző, hogy individuálisak, azaz a tevékenységet a szakember alapvetően maga folytatja és eredményét személyes képessége, munkája határozza meg, a megbízó (ügyfél) és a szakember között bizalmi viszonyt feltételez, a tevékenység jelentős életvédelmi és vagyónbiztonsági követelményekhez, környezeti, erkölcsi, anyagi, illetve kulturális értékhez kapcsolódik. Ezekkel összefüggésben indokolt a rendszeres szakmai továbbképzés.

Az engedélyezési eljárás során a dokumentációknak is rendelkezésre kell állniuk, ezért a rendelkezés meghatározza, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció milyen dokumentumokat tartalmaz.

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

(2) A településrendezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötöni,

b) 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.

E rendelkezések egyfelől a településrendezési, másfelől pedig az építészeti-műszaki tervezési szerződés legfontosabb - az általános szabályoktól eltérő - különös és egyben kötelező elemeit határozzák meg.

A tervezési szerződések egy részénél, vagy meghatározott esetekben külön jogszabályok a szerződés írásba foglalását már előírják. A jogbiztonságot, a felek érdekeit, a későbbi jogviták megelőzését szolgálja ezért, hogy a településrendezési- és az építészeti-műszaki tervezési szerződések írásba foglalásának kötelezettségét - az e szerződéstípusok körébe tartozó minden szerződésre kiterjedően - alakszerűségi érvényességi követelményként kifejezetten is előírja a jogszabály.

A tervező jogosult, esetenként köteles társtervező vagy ágazati tervező (altervező), mint alvállalkozó igénybevételére, azonban erről a megrendelőnek joga van a megfelelő ismeretekkel rendelkezni, és a tervező által megjelölt társtervező, vagy altervező igénybevételével szemben akár takarékosági, akár bizalmi vagy egyéb okok miatt, vagy korábbi tapasztalatai, illetve más forrásból származó információi alapján kifogást emelni. A tervezőnek a társtervezőhöz, alvállalkozóhoz való ragaszkodása esetén a megrendelő élhet választási lehetőségével, elfogadja a tervező feltételét, vagy mással köt szerződést. Amennyiben a szerződés megkötésekor még nem dőlt el az altervező személye, vagy igénybevételének

szükségessége, a felek szerződésben kötelesek rendelkezni a tervezői tájékoztatási kötelezettség teljesítésének módjáról.

Valamennyi tervezési szerződéstípus esetében elterjedt gyakorlat az, hogy a tervező - a tervdokumentáció elkészítésével és átadásával - teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, a megrendelő azonban nem fizet, azt különböző feltételekhez, hatósági engedélyezéshez, az eljárásban érdekelt felek hozzájárulásához köti, vagy más, kifejezetten meg nem jelölt okok miatt mulasztja el a fizetést, nem egyszer rosszhiszeműen. Ezzel láncartozásokat indít be, tervezőket juttat csődbe, kényszerít pályaelhagyásra, vállalkozása feladására. A tervezőnek ugyanis teljesíteni kell az altervező felé, amit a lehetőségei behatárolhatnak. E vonatkozásban viszont kényszerhelyzetben van, mivel a következő munka éppúgy megkövetelheti az altervező igénybevételét.

Az egyidejű teljesítés e kialakult gyakorlat megszüntetését célozza, egyben a további körbetartozások kialakulásának megelőzése irányában fejthet ki kedvező hatást. A felek a rendelkezéstől eltérhetnek, azonban a tervező megfelelő garanciákat köthet ki.

A rendelkezések a településtervezési szerződések esetében a településrendezési eszközök előkészítéséhez, illetve esetleges módosításukhoz kapcsolódóan, az építészeti-műszaki szerződések esetében pedig a gyorsítást befolyásoló, adott esetben meghatározó tényezőkhöz kapcsolódó garanciális elemként jelennek meg a törvényben.

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) útépítési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok,
- j) településrendezési szerződés.

Építésjogi követelmények

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

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

Az Étv. 18. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy abban az esetben, ha egy területre nincs érvényes helyi építési szabályzat, szabályozási terv, vagy ha vannak, de azok a korábbi előírások szerint készültek és nem szabályoznak a jelenlegi előírások szerint teljes körűen, akkor az építés iránti kérelmeket az illeszkedési szabály alapján kell elbírálni. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2002. évi módosítása lehetőséget teremtett az önkormányzatok számára, hogy egyes, kialakult - már beépült - területeken csak olyan beépítési előírásokat kössenek meg, amelyekben valamilyen változtatást akarnak. Ilyen esetben a beépítés többi - nem szabályozott - feltételére vonatkozóan az illeszkedési szabály lép életbe. A törvény említett előírása jelenleg azonban ezt a lehetőséget csak a korábbi előírások szerint készült helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetére szűkíti le, és nem általánosan teszi lehetővé.

KGD2010. 34. Külterületi - telekhatáron belüli - építési engedély nélkül emelt kerítés bontásának elrendelése (1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. §, 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §)

KGD2008. 203. Építési ügyben a tervezett épületnek a helyi építési szabályzattal ellentétes rendeltetését igazolni kell (1952. évi III. törvény 164. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §).

KGD2007. 282. *A felülvizsgálat terjedelme a felperes keresetőségi jogához igazodik [1997. évi LXXVIII. törvény 18. § (1) bek.]*

KGD2006. 133. *Helyi építési szabályzat hiányában a telekmegosztási eljárásban az ún. illeszkedési szabályokat kell alkalmazni, figyelemmel a már kialakult teleknagyságokra (1997. évi LXXVIII. törvény 18. §).*

KGD2005. 148. *A bányatelek-megállapítási eljárásba bevont szakhatóságok állásfoglalásának figyelembevétele nem mellőzhető (1993. évi XLVIII. törvény 26. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §)*

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

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

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért, különösen

ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,

bb) nem 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.

Tilalmak

20. § (1) Az érintett területre

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

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

(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében 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) A tilalom nem terjed ki:

a) 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 vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenysége, továbbá

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

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

KGD2010. 35. *A visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába ütközik a már benyújtott építési engedélykérelem elbírálásakor az időközben hatályba lépett változtatási, építési tilalom érvényesítése (1997. évi LXXVIII. törvény 20. §, 36. §; 1987. évi XI. törvény 12. §)*

AEÉ 2010/23. *A visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába ütközik a már benyújtott építési engedélykérelem elbírálásakor az időközben hatályba lépett változtatási, építési tilalom érvényesítése (1997. évi LXXVIII. törvény 20. §, 36. §, 1987. évi XI. törvény 12. §).*

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

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

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

(2) Az építési tilalom alá eső területen

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

b) a bontási munkák,

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

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

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

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

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

(2) A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló 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)

KGD2010. 59. *Gyorsforgalmi út építésével kapcsolatban, ha a kisajátítás az ingatlanok csak egy részét érinti, nem kell telekalakítási eljárást lefolytatni (1976. évi 24. törvényerejű rendelet 18/A. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 23. §)*

KGD2009. 205. *Telekalakítási eljárásban - amennyiben az ingatlanok a telekalakítási terv szerinti utakról megközelíthetők - nincs jogi relevanciája annak, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint utat nem útként használják [1997. évi LXXVIII. törvény 23. §, 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. §].*

KGD2007. 42. *Telekalakítási perben a területre érvényes részletes rendezési terv tényszerűsége nem vizsgálható felül (1997. évi LXXVIII. tv. 23. §; 85/2000. (XI. 8.) FVM r. 10. §).*

KGD2002. 140. *Telket alakítani csak a szabályozási tervnek megfelelően szabad (1997. évi LXXVIII. törvény 23. §).*

BH2008. 318. *Telekalakítási kérelem beadásakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell vizsgálni a beépítés mértékének betartását (1997. évi LXXVIII. törvény 23. §, 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. §).*

EBH2002. 812. *A helyi érdekű közügy a helyi önkormányzat ügyféli minőségét adott hatósági eljárásban megalapozhatja (1997. évi LXXVIII. tv. 23. §, 1957. évi IV. tv. 3. §, 1990. évi LXV. tv. 1. §)*

24. § (1) A telekalakítás lehet:

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

b) telekfelosztás (2. § 24. pont),

c) telekegyesítés (2. § 23. pont), és

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

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

(3)

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

KGD2008. 108. *A végleges telekhatár-rendezési engedély megadásának feltételei elbirtoklás esetén (85/2000. (XI. 8.) FVM r. 6., 9. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 24. §).*

BH2007. 204. *Az illetékmentesség telkek egyesítése esetén is megilleti a vagyonszerzőt, ha a telkeket lakóházzal beépíti 4 éven belül (1990. évi XCIII. törvény 26. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 24. §).*

Elővásárlási jog

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

(2)

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

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

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

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

KGD2010. 122. *Építési szabályzat alapján helye lehet az önkormányzat javára elővásárlási jog bejegyzésének (1997. évi LXXVIII. tv. 25. §)*

BDT2007. 1568. *A termálkút mint vízi létesítmény az ingatlannal alkotórészi kapcsolatban álló sajátos építményfajta. A termálkúthoz tartoznak a rendeltetészerű és biztonságos használatához, működtetéséhez szükséges beépített műszaki és technológiai berendezések is, amelyek a termálkúttal alkotórészi kapcsolatban állnak.*

Kisajátítás

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

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

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

(2)

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

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

(5)

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

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

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

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

(10) A közigazgatási hivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A 42. § (2) bekezdés d) pontja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény „lejegyzésre” vonatkozó szabályainak érdemi módosítását tartalmazza.

A 22/2006. (VI. 15.) AB határozat ugyanis a lejegyzéssel kapcsolatban kimondja, hogy:

„A ... jogalkotó a Ktvr.-ben az Épt.-hez képest több biztosítékot nyújtott arra, hogy a tulajdonelvonás kivételes eszköz legyen. Az Épt. a „lejegyezhető” szó használatával jelzi, hogy a lejegyzést foganatosító hatóság mérlegelési jogosultságát, ám ez a rendelkezés további feltételeket nem határoz meg. A kisajátításról szóló jogszabályban foglaltaktól eltérő, a kiszolgáló- és lakóút jellegéhez idomuló eszközzel is garantálni lehet azt, hogy a kisajátítás kivételességének alkotmányi követelménye érvényesüljön, ám az alkotmányosságot biztosító garanciarendszert meg kell alkotni.

Az AB álláspontja az, hogy a jogalkotó a kisajátítás egyik formáját megjelenítő lejegyzést általános eszközként szabályozza a település egyes részeit érintő kiszolgáló- és lakóút létesítése, bővítése vagy szabályozása esetére. A jogszabály szerint lejegyzés történhet az önkormányzat által meghatározott területre minden esetben, amikor a lejegyzést végrehajtó hatóság erről így dönt. Az önkormányzatnak és a végrehajtó építésügyi hatóságnak nem kötelezettsége más megoldást keresni a közérdek megvalósítására, illetve ha talál más megoldást, nem köteles alkalmazni.

A kiszolgáló- és lakóút építése az önkormányzat területén nem kivételes esetben előforduló közérdekű feladat. Jelen esetben a tulajdonelvonás kivételességét ezért csak olyan törvényi rendelkezések képesek biztosítani, amelyek valamilyen formában kötelezik a közérdek megvalósítóit, hogy a lejegyzés eszközt csak akkor és olyan mértékben alkalmazzák, amennyiben a közérdekű cél megvalósítására más lehetőség nincs. Az AB hangsúlyozza a kisajátítás kivételességének jelentőségét, amely a kisajátítás összes formájára, így ... a lejegyzésre is érvényes.”

A törvény a lejegyzés szabályait a 22/2006. (VI. 15.) AB határozat megfogalmazott szempontokra tekintettel határozza meg.

A lejegyzés a törvény szerint - mivel a kisajátítás egy speciális formájáról van szó, az általános célokból következően - közút létesítéséhez lesz lehetséges; a lejegyzés az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik, a kártalanítás szabályai az azonnali kártalanítás szempontjaira tekintettel a hatályos szabályoknál sokkal szűkebb határidőket fogalmaz meg.

KGD2007. 184. *Az önkormányzat javára történő útlejegyzési eljárásban kizárt az egyébként illetékességgel rendelkező jegyző eljárása (1957. évi IV. törvény 19. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §).*

KGD2007. 67. *A közút céljára történő lejegyzés a tulajdonszerzés sui generis módja; ha a szerződő felek a szerződésben nem szereplő, harmadik személy javára kötnék szerződést, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést a szerződő felek is kérhetik (1997. évi CXLI. törvény 26. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §; 1959. évi IV. törvény 233. §).*

KGD2006. 149. *Az útlejegyzésért járó kártalanítás esetén a határozathozatalkor fennálló forgalmi érték alapján kell döntenet (1959. évi IV. törvény 177. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §).*

KGD2006. 2. *Útlejegyzés miatti kártalanításnál csak az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §-ának (3) bekezdésében írt tényezők vehetők figyelembe, egyéb értéknövelő tényezők nem értékelhetők (1997. évi LXXVIII. törvény 27. §).*

KGD2003. 196. *Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik a közút, közterület céljára történő lejegyzés. Az eljárás kisajátítási eljárás nélkül, de a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint történik, az első fokú határozat ellen fellebbezésnek van helye, amelyet a közigazgatási hivatal bírál el (1997. évi LXXVIII. törvény 27. §, 52-53. §).*

KGD2003. 88. *A közterület önkormányzati tulajdon és így forgalomképtelen. A közterületre vonatkozó adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba (1972. évi 31. törvényerejű rendelet 15., 17. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §).*

EBH2005. 1362. D. *Város Polgármesteri Hivatal Építésügyi Hatósága a jegyző nevében eljárva a II. r. alperes kérelmére a 2000. március 16-án kelt határozatával a D. Lóskuti utca megnyitása érdekében az önkormányzat javára az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. §-a alapján a helyi közút céljából igénybe vett és lejegyzett, az I. r. felperes tulajdonában álló ingatlanból 1834 m² nagyságú és a III-IV-V. r. alperesek tulajdonában álló ingatlanból 741 m² nagyságú beépítetlen területet.*

EBH2002. 823. *A közterület önkormányzati tulajdon, forgalomképtelen, az arra kötött adásvételi szerződés alapján tulajdonjog akkor sem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha az nem a közút*

része (1972. évi 31. tvr. 15. §, 17. §, 1959. évi IV. tv. 200. §, 1964. évi III. tv. 17. §, 1997. évi LXXVIII. tv. 27. §, 1990. évi LXV. tv. 79. §)

EBH2002. 820. *Útlejegyzés céljára történő ingatlan igénybevételnél az útlejegyzés célszerűsége nem vizsgálható (1997. évi LXXVIII. tv. 27. §).*

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

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

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

(3) A fővárosban a (2) 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)

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

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

rendelhető el.

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

(3) A települési önkormányzat képviselő-testülete a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő hatósági határozatában. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A képviselő-testület határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(4) A települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban 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 képviselő-testülete hatósági határozatban meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5) 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)

Kártalanítási szabályok

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

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

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

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

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

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

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

(8) 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) 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.

KGD2010. 99. *Az építésügyi törvényben szabályozott kártalanítási eljárás, mint közigazgatási eljárás, a kérelemnek a hatósághoz való benyújtásával indul. Az ezt megelőző - a megállapodás létrehozására irányuló - egyeztetés az önkormányzat és a tulajdonos (használó) között, nem közigazgatási hatósági eljárás. A kártalanítási kötelezettség megosztása a fővárosi és egy fővárosi kerületi önkormányzat között (1997. évi LXXVIII. törvény 14. §, 30. §)*

KGD2010. 97. *A helyi építési szabályzatban rendelt beépíthetőségre vonatkozó korlátozás esetén a forgalmiérték-változás okozta kárt az önkormányzatnak kell megtérítenie az ingatlan tulajdonosa részére (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §)*

KGD2010. 38. *Építési tilalom elrendelése esetén kártalanításként a tilalom elrendelése nélküli és a korlátozás eredményeként megállapítható forgalmi érték különbsége állapítható meg (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §)*

KGD2008. 106. *A korlátozási kártalanításra jogosult tulajdonosnak választási lehetősége van a kártalanítás megállapítása vagy az ingatlan kisajátításával együttjáró kártalanítás között (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §).*

KGD2008. 105. *Korlátozási kártalanítási eljárásban a helyi építési szabályzat változása alapíthatja meg a kártalanítási igényt (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §).*

KGD2007. 203. *Korlátozási kártalanításra vonatkozó igény esetén a kárt is bizonyítani kell, feltételezett kárra nem ítéltető meg kártalanítás (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

KGD2006. 147. *Intézményi keretövezetbe való átsorolással okozott kár miatt a kártalanítás jogalapjának és a kötelezettnek a megállapítása [46/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet; 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet; 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §].*

KGD2006. 32. *A kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés folytán elrendelt kisajátítás jogalapját keresettel a kisajátítást kérő is vitathatja (1952. évi III. törvény 213. §, 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 23. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

KGD2006. 3. *A korlátozási kártalanítás megállapításával kapcsolatos határozat felülvizsgálata iránti perben a határozatot hozó közigazgatási szerv mellett a pénzbeli kártalanításra kötelezhető önkormányzatnak is perben kell állnia (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1957. évi IV. törvény 73. §, 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 19. §).*

KGD2005. 152. *Kisajátítási kérelem idő előttisége esetén nem tehető megállapítás arra, hogy a kisajátításra ki kötelezhető [1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet 31. §]*

KGD2005. 149. *A korlátozási kártalanítás megállapításával kapcsolatos határozat felülvizsgálata iránti perben a határozatot hozó közigazgatási szerv mellett a pénzbeli kártalanításra kötelezhető önkormányzatnak is perben kell állnia [1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1957. évi IV. törvény 73. §, 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 19. §]*

KGD2003. 224. *A korlátozási kártalanítás iránt indított per alperese a közigazgatási hivatal, s a keresetet a pénzbeli kártalanításra köteles szerv ellen is meg kell indítani [1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (8) bek.].*

KGD2003. 84. *Az övezeti besorolásból eredő építési korlátozás után 1997. augusztus 1. napjától a korlátozási kártalanítás megállapítható (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1964. évi III. törvény 13. §).*

KGD1999. 171. *Korlátozási kártalanítás megállapításának feltételei településrendészeti intézkedéssel okozott kár esetén [1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) bek.].*

BH2010. 51. *Megilleti a tulajdonost az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) bekezdése szerinti kártalanítás, ha a szabályozási terv a vegyes övezeti telken úgy változtatja meg az övezeti besorolást, hogy jelentősen kisebb rész marad lakóövezet, és jelentősen nagyobb rész kerül üdülőövezetbe. A kártalanítás jogalapja szempontjából lényeges, hogy ezzel egyidejűleg az üdülőövezet helyének önálló megközelítését később biztosító út megnyitásának lehetőségét is törlik (1989. évi II. törvény 30. §).*

BH2009. 222. *Ha a korlátozási kártalanítás összege 2000. októberi ingatlanforgalmi helyzet alapján, az akkori értékek figyelembevételével kerül megállapításra, a kártalanítási összeg utáni kamat is ettől az időponttól jár (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 1976. évi 24. tvr. 1. §, 1959. évi IV. törvény 301. §)*

BH2007. 323. *Korlátozási kártalanításra vonatkozó igény esetén a kárt is bizonyítani kell, feltételezett kárra nem ítéhető meg kártalanítás (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

BH2006. 236. *Intézményi keretövezetbe való átsorolással okozott kár miatt a kártalanítás jogalapjának és a kötelezettnek a megállapítása (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §).*

BH2006. 172. *A bontásra kötelezés jegyzői hatáskör, a polgármester és a képviselő-testület arról hatáskör hiányában még tárgyi összefüggés folytán sem rendelkezhet (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 34. §, 13. §, 52. §; 1957. évi IV. tv. 75. §).*

BH2006. 130. *Az 1997. évi LXXVIII. törvény hatálybalépésekor hatályos 60. § (2) bekezdésének második mondatát 2000. március 1-jei hatállyal módosította az 1999. évi CXV. tv., eszerint a korlátozási kártalanítás vonatkozásában az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 60. §; 1999. évi CXV. tv. 34. §).*

EBH2009. 2022. *Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrész kisajátítása esetén az 1959. évi IV. törvény 139. § (1) bekezdésének a közös tulajdonra vonatkozó szabálya nem mellőzhető, az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdése alapján (1952. évi III. törvény 206. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

EBH2006. 1465. *Megismételt eljárásban sem mellőzhető szakértő kirendelése, ha olyan szakkérdés merül fel, amelynek megítéléséhez a bíróság kellő szakértelemmel nem rendelkezik (1952. évi III. törvény 177. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

EBH2004. 1169. *A tulajdonosra hátrányos övezeti besorolásról rendelkező önkormányzati rendelet alapján az eset összes körülményeinek figyelembevételével kell dönteni arról, hogy ki tekinthető a közérdekű cél kedvezményezettjének [1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bek.].*

EBH2003. 912. *Ha az ingatlan beépíthetőségét a helyi építési szabályzat (BVKSZ) korlátozza, a tulajdonos kártalanítást igényelhet (1997. évi LXXVIII. tv. 14. §, 30. §).*

EBH2002. 716. *Az Étv. hatálybalépésekor még fennálló, határozattal elrendelt és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építési tilalmakra és a velük kapcsolatos korlátozási kártalanításra a korábbi építési törvényt (Ét.) kell alkalmazni [1964. évi III. tv. (Ét.) 13. §, 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 30. §, 60. §]*

Településrendezési szerződés

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

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

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

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

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

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

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

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

A törvény új sajátos jogintézmény alkalmazási lehetőségét vezeti be, a településrendezési szerződést. A gyakorlatban eddig is alkalmazott, de nem szabályozott eljárásban az önkormányzatok településfejlesztési lehetőségeit növeli, ha a beruházókkal megállapodást köthetnek. A fejlesztők számára is fontos, hogy az önkormányzatok csak a konkrét fejlesztéshez kapcsolódó ellentételezéseket kérhessék, hiszen a településrendezés és -fejlesztés során mindenkor a közérdek és a jogos magánérdek kiegyensúlyozott harmóniája a cél.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

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

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

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

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

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

e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

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

a)-b)

c) a mechanikai ellenállás és stabilitás,

d) a tűzbiztonság,

e) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,

f) a használati biztonság,

g) a zaj és rezgés elleni védelem,

h) az energiatakarékosság és hővédelem,

i) az életvédelem és katasztrófavédelem követelményeit.

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

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

a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,

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

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

A „gyermekbarát” épített környezet kialakításának követelményét - összhangban az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet ezzel kapcsolatos szabályozásával - az Étv.-ben is meg kell teremteni.

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

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

KGD2007. 202. *Kéményre vonatkozó fennmaradási engedély felülvizsgálatánál vizsgálandó kérések (1952. évi III. törvény 182. §, 206. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 31. §, 48. §).*

KGD2007. 181. *Az építési használatbavételi engedélyezési eljárásban a jogerős építési engedély jogszerűsége nem vizsgálható. A szomszéd keresetvédelmi joga nem terjed ki az épület padlasterének az engedélyezettől eltérő építésének vitatására [1997. évi LXXVIII. törvény 31., 44. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 29., 30. §].*

Az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki és igazgatási szakértői tevékenység

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

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

(3) 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) 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) 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) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik tervezői, illetve műszaki szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

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

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

(9)-(10)

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

A rendelkezés tartalmazza a településtervezési és településrendezési szakértői tevékenység pontos meghatározását, és a tevékenység folytatásának feltételeit. A belső piaci irányelv értelmében a szolgáltatási tevékenységek nem köthetők engedélyezési rendszerhez. A tagállami engedélyezési rendszerek kivételes esetben tarthatók fenn, ha azokat közérdeken alapuló kényszerítő indok támasztja alá, megkülönböztetés mentes és a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedés útján nem valósítható meg. A településtervezési és településrendezési szakértői, építészeti műszaki tervezési és az építéstügyi műszaki szakértői tevékenységek, mind szabályozott szakmák. Figyelemmel az épületek minőségére a környezetbe való beilleszkedés közérdek, ezért az engedélyezési rendszer fenntartása a továbbiakban is indokolt. Az Étv. 33. §-ának rendelkezései szerinti a tervezői felelősség ellenőrzése, és az etikai fegyelmi eljárások lefolytatása az ellenőrzést és a nyilvántartást végző szakmai kamarák (eljáró hatóságok) révén tartható fenn.

Ezen tevékenységekre elsősorban az jellemző, hogy individuálisak, azaz a tevékenységet a szakember alapvetően maga folytatja és eredményét személyes képessége, munkája határozza meg, a megbízó (ügyfél) és a szakember között bizalmi viszonyt feltételez, a tevékenység jelentős életvédelmi és vagyónbiztonsági követelményekhez, környezeti, erkölcsi, anyagi, illetve kulturális értékhez kapcsolódik. Ezekkel összefüggésben indokolt a rendszeres szakmai továbbképzés.

Az engedélyezési eljárás során a dokumentációknak is rendelkezésre kell állniuk, ezért a rendelkezés meghatározza, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció milyen dokumentumokat tartalmaz.

KGD2005. 132. *A köztisztület tagja ellen a tervpályázatok formáit, lebonyolítási rendjét rögzítő szabályzat hiányában ezek sérelmére hivatkozva nem lehet elmarasztaló fegyelmi határozatot hozni [1997. évi LXXVIII. törvény 32. §]*

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

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) 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.

E rendelkezések egyfelől a településtervezési, másfelől pedig az építészeti-műszaki tervezési szerződés legfontosabb - az általános szabályoktól eltérő - különös és egyben kötelező elemeit határozzák meg.

A tervezési szerződések egy részénél, vagy meghatározott esetekben külön jogszabályok a szerződés írásba foglalását már előírják. A jogbiztonságot, a felek érdekeit, a későbbi jogviták megelőzését szolgálja ezért, hogy a településtervezési- és az építészeti-műszaki tervezési szerződések írásba foglalásának kötelezettségét - az e szerződéstípusok körébe tartozó minden szerződésre kiterjedően - alakításra kerülő érvényességi követelményként kifejezetten is előírja a jogszabály.

A tervező jogosult, esetenként köteles társtervező vagy ágazati tervező (altervező), mint alvállalkozó igénybevételére, azonban erről a megrendelőnek joga van a megfelelő ismeretekkel rendelkezni, és a tervező által megjelölt társtervező, vagy altervező igénybevételével szemben akár takarékosági, akár bizalmi vagy egyéb okok miatt, vagy korábbi tapasztalatai, illetve más forrásból származó információi alapján kifogást emelni. A tervezőnek a társtervezőhöz, alvállalkozóhoz való ragaszkodása esetén a megrendelő élhet választási lehetőségével, elfogadja a tervező feltételét, vagy mással köt szerződést. Amennyiben a szerződés megkötésekor még nem dőlt el az altervező személye, vagy igénybevételének szükségessége, a felek szerződésben kötelesek rendelkezni a tervezői tájékoztatási kötelezettség teljesítésének módjáról.

Valamennyi tervezési szerződéstípus esetében elterjedt gyakorlat az, hogy a tervező - a tervdokumentáció elkészítésével és átadásával - teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, a megrendelő azonban nem fizet, azt különböző feltételekhez, hatósági engedélyezéshez, az eljárásban érdekelt felek hozzájárulásához köti, vagy más, kifejezetten meg nem jelölt okok miatt mulasztja el a fizetést, nem egyszer rosszhiszeműen. Ezzel láncartozásokat indít be, tervezőket juttat csődbe, kényszerít pályaelhagyásra, vállalkozása feladására. A tervezőnek ugyanis teljesíteni kell az altervező felé, amit a lehetőségei behatárolhatnak. E vonatkozásban viszont kényszerhelyzetben van, mivel a következő munka éppúgy megkövetelheti az altervező igénybevételét.

Az egyidejű teljesítés e kialakult gyakorlat megszüntetését célozza, egyben a további körbetartozások kialakulásának megelőzése irányában fejthet ki kedvező hatást. A felek a rendelkezéstől eltérhetnek, azonban a tervező megfelelő garanciákat köthet ki.

A rendelkezések a településtervezési szerződések esetében a településrendezési eszközök előkészítéséhez, illetve esetleges módosításukhoz kapcsolódóan, az építészeti-műszaki szerződések

esetében pedig a gyorsítást befolyásoló, adott esetben meghatározó tényezőkhez kapcsolódó garanciális elemként jelennek meg a törvényben.

33. § (1) A tervező felelős:

- a) az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is)
- aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,
- ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
- ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- b) a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartásáért,
- c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

(2)

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

(4) A tervező - ha erre az építetötől 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.

A hatályos Étv. a tervező- a Ptk.-t általános felelősségi szabályain túlmutató - felelősségét szakmai szempontok alapján túlságosan tömörítve, a gyakorlatban nehezen értelmezhetően tartalmazza, ezért kiegészítésre, pontosításra van szükség. A szakértő és a tervellenőr felelőssége eddig az Étv.-ben szabályozatlan maradt, ezért ennek pótlására volt szükség. A nagyobb beruházások megvalósítása során egyre inkább elterjed a szakági tervező (altervező) alkalmazása, ezért azok feladatait, felelősségét törvényi szinten is meg kell fogalmazni.

33/A. § (1) Az építésügyi igazgatási szakértői tevékenység az építésügyi hatósági engedélykérelem és mellékleteinek benyújtásra történő előkészítésének folytatása.

(2) Ha e törvény vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabály építésügyi igazgatási szakértő közreműködését írja elő vagy építésügyi igazgatási szakértő igénybeviteléhez jogkövetkezményt állapít meg, szakértőként kizárólag a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: igazgatási szakértői jogosultság) rendelkező személy vehető igénybe, valamint a jogszabályban meghatározott jogkövetkezmények csak az igazgatási szakértői jogosultsággal rendelkező személy igénybeviteléhez fűződnek.

(3) Az (1) bekezdés szerinti szakértői tevékenység folytatását a névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi, aki nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek, és ennek alapján birtokában van az építési beruházás megvalósításához szükséges építésügyi és egyéb hatósági eljárások rendje, követelményei, összefüggései magas szakmai színvonalú ismeretének.

(4) A névjegyzéket vezető szerv a szakértői tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező személyekről névjegyzéket vezet, amely tartalmazza a szakértői tevékenység végzésére jogosult személy természetes személyazonosító adatait. A névjegyzékből kizárólag a szakértői tevékenység végzésére való jogosultság igazolása céljából szolgáltatható adat.

(5) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik igazgatási szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

Építésügyi hatósági eljárások

34. § (1) Építési tevékenység végzéséhez jogszabályban meghatározott esetekben építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges.

(2) Az építésügyi hatósági eljárásfajták:

- a) elvi építési,
 - b) telekalakítási,
 - c) építési,
 - d) bontási,
 - e) használatbavételi,
 - f) fennmaradási
- eljárás.

(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) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben egyszerűsített 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.

KGD2010. 37. *A játékkerem építésének engedélyezése során az építési eljárásban a hatóság nem vizsgálhatja a működés feltételeinek fennálltát. Az Étv. szerinti védett épület és az Szjtv. szerinti védett intézmény nem azonos (1997. évi LXXVIII. tv. 34., 36., 53/A. §; 1991. évi XXXIV. tv. 26. §; 1952. évi III. tv. 54. §)*

KGD2009. 206. *Külterületi ingatlan külföldi általi megszerzésének feltételei, a tanya fogalma, a lakóépületi minőség építésügyi megállapítása (1994. évi LV. törvény 3. §, 7-8. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §, 54. §).*

KGD2009. 159. *Elvi telekhatár-rendezési eljárásban a jogszabály által meghatározott érintettekkel kell a határozatot közölni (85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 6-8. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 34-35. §).*

BH2009. 326. *Az építésügyi hatóság kárfelelőssége szempontjából a rendszeres hatósági ellenőrzés törvényi követelménye nem jelenti az építési munka folyamatos ellenőrzését (1959. évi IV. törvény 339. § és 349. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 34. § és 45. §).*

BH2008. 33. *Használatbavételi engedély adható akkor is, ha az épület az építési engedély érvényessége alatt épült fel, a használatbavételi engedélyt azonban az építési engedély érvényességének eltelte után kéri [46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §, 22. §, 28. §, 31. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §].*

BH2006. 172. *A bontásra kötelezés jegyzői hatáskör, a polgármester és a képviselő-testület arról hatáskör hiányában még tárgyi összefüggés folytán sem rendelkezhet (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 34. §, 13. §, 52. §; 1957. évi IV. tv. 75. §).*

EBH2007. 1738. *Az építési engedély érvényét veszti, ha az építési munka folyamatos végzése nem állapítható meg [1997. évi LXXVIII. törvény 34. §, 12/1986. (XII. 30.) ÉVM rendelet 20. §].*

35. § (1) Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt elvi építési engedély kérhető az építés megvalósításához szükséges követelmények előzetes tisztázása céljából.

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

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

(4)

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

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

KGD2009. 9. *Környezetvédelmi szakhatósági állásfoglalás felülvizsgálata építési ügyben természetvédelem alatt álló terület közelében folyó építkezés kapcsán (1997. évi LXXVIII. törvény 35. §; 1957. évi IV. törvény 20. §).*

KGD2008. 207. *Elvi építési engedélyezés során vizsgálni kell, hogy az adott épület a telken megépíthető-e, és az építmény telepítési helye megfelelő-e (1997. évi LXXVIII. törvény 35. §; 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 3-4., 11-12. §).*

KGD2007. 84. *Az oldalkert legkisebb mértékén és a telepítési távolság legkisebb mértékén is belül álló bővítményrészre a fennmaradási engedély nem adható meg. [1997. évi LXXVIII. tv. 35., 48. §]*

KGD2006. 25. *Az elvi építési engedélyben foglaltak kötik az építésügyi hatóságot. Keresettel nem támadható olyan kérdés, amelyet az elvi építési engedély már eldöntött (1997. évi LXXVIII. törvény 35. §).*

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

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

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

c) a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel

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

cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,

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

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

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

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

e) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges

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

eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint

ec) a közmű- és energiaellátás

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

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

g) az építető - az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével - az építési tevékenységre jogosult,

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

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

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

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

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

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

(3) Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor 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.

KGD2010. 37. *A játékkerem építésének engedélyezése során az építési eljárásban a hatóság nem vizsgálhatja a működés feltételeinek fennálltát. Az Étv. szerinti védett épület és az Szjtv. szerinti védett intézmény nem azonos (1997. évi LXXVIII. tv. 34., 36., 53/A. §; 1991. évi XXXIV. tv. 26. §; 1952. évi III. tv. 54. §)*

KGD2010. 35. *A visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába ütközik a már benyújtott építési engedélykérelem elbírálásakor az időközben hatályba lépett változtatási, építési tilalom érvényesítése (1997. évi LXXVIII. törvény 20. §, 36. §; 1987. évi XI. törvény 12. §)*

BH2010. 261. III. *A Natura 2000 védettség alatt álló terület szomszédságában történő beruházás megítélésének szempontjai (1997. évi LXXVIII. törvény 36. §, 1952. évi III. törvény 327. §, 40/2002. (III. 21.) Korm. rendelet 6. §, 7. §, 2004. évi CXL. törvény 15. §, 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. §, 10/A. §).*

AEÉ 2010/23. *A visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába ütközik a már benyújtott építési engedélykérelem elbírálásakor az időközben hatályba lépett változtatási, építési tilalom érvényesítése (1997. évi LXXVIII. törvény 20. §, 36. §, 1987. évi XI. törvény 12. §).*

BH2006. 306. *Az építési jogosultság igazolásához az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett vevők hozzájárulása nem szükséges (1959. évi IV. tv. 116. §, 117. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 36. §).*

37. § (1)

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

KGD2005. 79. *Társasházi tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó építési engedélyezési eljárásban nem vitatható az építési jogosultságot igazoló közgyűlési határozat érvényessége [1997. évi CLVII. törvény 32. §, 41. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 37. §, 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. §].*

BDT2008. 1919. I. *A szomszédjog sérelme szempontjából az, hogy egy adott tulajdonosi magatartással okozott hátrány meghaladta-e a szükséges mértéket, csak az ellentétes érdekek egybevetésével, valamennyi körülmény mérlegelésével állapítható meg.*

BH1999. 321. *A polgármesteri hivatal szakigazgatási szerve által kiadott építési, használatbavételi engedély alapján a ráépítéssel való tulajdonszerzés nem állapítható meg [Ptk. 97. § (1)-(2) bek., 1964. évi III. tv. 26-34. §-ai, 1997. évi LXXVIII. tv. 37. § (2) bek., Pp. 217. § (2) bek.].*

EBH2004. 1081. *Társasházi tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó építési engedélyezési eljárásban nem vitatható az építési jogosultságot igazoló közgyűlési határozat érvényessége [1997. évi CLVII. tv. 32. §, 41. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 37. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM r. 5. §].*

Az építés

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

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottaktól csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével vagy bejelentés tudomásulvételével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység.

KGD2009. 120. *Az építési munka szabálytalan, ha tévesen jogerősített építési engedély alapján folytatták, a fennmaradási engedélyezési eljárás azonban lefolytatható (1997. évi LXXVIII. tv. 38. §)*

Az építési folyamat egyéb résztvevői

38/A. § (1) A tervellenőri tevékenység a kivitelezési tervdokumentáció (tervdokumentáció-rész) tartalmának a 33. § (1) bekezdés *a)* pontjának *aa)* alpontja és *b)* pontja szerinti - az építés minőségének, a szakszerű kivitelezés biztosításának, valamint a 31. § (2) bekezdése szerinti és az egyéb jogszabályokban meghatározott követelményeknek az érvényre juttatása érdekében végzett - szakszerű ellenőrzése.

(2) Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 43. § (1) bekezdés *b)-d)* és *g)* 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) Tervellenőri, építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervellenőri, műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(5) A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi tervellenőri, 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) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az (1)-(3) bekezdés szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik tervellenőri, műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

38/B. § (1) A beruházáslebonyolítói tevékenység az építető megbízásából a 43. § (1) bekezdésében és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feladatok ellátása.

(2) Beruházáslebonyolítói tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenység keretében az folytathat, aki nem áll beruházáslebonyolítói 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 (a továbbiakban: beruházáslebonyolítói jogosultság).

(3) Ha jogszabály beruházáslebonyolító kötelező közreműködését írja elő, vagy beruházáslebonyolító igénybevételéhez jogkövetkezményt állapít meg, beruházáslebonyolítóként kizárólag az vehető igénybe, illetve a jogkövetkezmények annak az igénybevételéhez fűződnek, aki a (2) bekezdés szerinti beruházáslebonyolítói jogosultsággal rendelkezik.

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

38/C. § (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.

38/D. § Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet a 38/B., illetve a 38/C. § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy jogosult az adott tevékenység folytatására, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

Az Étv. új 38/A-38/D. §-ai az építési folyamat résztvevőinek tevékenységére állapítanak meg rendelkezéseket belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK parlamenti és tanácsi irányelvvel, illetve a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvénnyel való összhang biztosítása érdekében.

A tervellenőri, felelős műszaki vezetői és építési műszaki ellenőri tevékenység személyes felelősséghez kötött, magas szakmai felkészültséget igényel. Az engedélyezési rendszer fenntartása a továbbiakban is indokolt. A tevékenység jelentős életvédelmi és vagyonbiztonsági követelményhez, környezeti, erkölcsi, anyagi illetve kulturális értékhez kapcsolódik. Törvényi szinten kerülnek meghatározásra azok a tevékenységek, amelyek csak engedélyezés alapján, névjegyzékbevételel követően gyakorolhatók, ezek az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, a tervellenőrzési, a beruházáslebonyolítói, a felelős műszaki vezetői, az építési műszaki ellenőri, az energetikai tanúsítói tevékenységek. A beruházáslebonyolítói és az energetikai tanúsítói tevékenység folytatása figyelemmel a belső piaci irányelvet harmonizáló kerettörvény rendelkezéseire bejelentéshez kötött.

39. § (1) Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek és az ezekre vonatkozó irányító és ellenőrző tevékenységek összessége.

(2) Üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) az folytathat,

a) akinek az építőipari kivitelezési tevékenység a tevékenységi körében szerepel, továbbá a kivitelezési tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel rendelkezik,

b) aki rendelkezik a megjelölt építőipari kivitelezési tevékenységi körének megfelelő szakképesítéssel vagy legalább egy - vele tagsági, alkalmazotti vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló - ilyen szakképesítésű szakmunkással, és

c) aki - vele munkaviszonyban, tagsági vagy megbízási jogviszonyban álló - olyan személyt alkalmaz, aki az a) pont szerinti tevékenységi körbe tartozó, a 39/A. § szerint csak felelős műszaki vezető irányításával végezhető kivitelezési tevékenységek tekintetében a felelős műszaki vezetői feladatok ellátására jogosult.

(3) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenységet kíván folytatni, 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) A névjegyzéket vezető szerv a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére jogosult, a (3) és (4) bekezdés szerinti bejelentést tevő vállalkozó kivitelezőről névjegyzéket vezet, amely - a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottakon túl - tartalmazza a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatait.

(6) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, építőipari kivitelezési tevékenységet csak saját céljára végezhet.

(7) A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara határozata ellen a fellebbezés kizárt.

39/A. § (1) Az építőipari kivitelezési tevékenység 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) Építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési, felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységet a munka jellegének megfelelő szakmunkás - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint - felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet.

(3) Építési szakmunkát csak az végezhet, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő szakképesítéssel, részsakképesítéssel rendelkezik.

(4) Az építető 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 építető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(6) Építési tevékenység végzésére az építető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) építési szerződést köt. Az építési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező építési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építető és a vállalkozó kivitelező által megkötött építési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező az építési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott vég számla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.

Építetői fedezetkezelés

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

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

Az Étv. 39. §-ában az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására meghatározott feltételek kiegészítését követeli meg a gyakorlat. Az eddigi feltételek kiegészülnek a szakképzett munkaerővel és az építőipari kivitelezői nyilvántartásba vétellel kapott regisztrációs számmal való rendelkezés követelményével. Ezek a követelmények elvlasztják az ügynöki, szervezői, és kivitelezői tevékenységet, a meglétük egyben igazolja a nyilvános nyilvántartásban a referencia tartalmú információkhoz való hozzáférés lehetőségét a regisztrációs számon keresztül.

Az építőipari kivitelezői nyilvántartás a kivitelező által a nyilvántartásba felvenni kért adattartalmával kapcsolatos részletes szabályokat kormányrendelet határozza meg.

Az építőipari kivitelezői nyilvántartás vezetését közfeladatként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara látja el. Az ebben a körben hozott határozatok csak bíróság előtt támadhatók meg.

Az Étv. 39/A. §-a részben hatályos rendelkezéseket tartalmaz. Az új rendelkezésekkel való összhang biztosítása érdekében átvezetett szövegpontosítás új követelményt nem hordoz az (5)-(6) bekezdés kivételével. A 39/A. § (5) bekezdés minden kivitelezőre vonatkozó követelménye az alvállalkozók számára teremti meg a további garanciális szabályokkal azt a biztosítékot, amely az újabb tartozási láncok kialakulásának, az alvállalkozó kifosztásának a fedezethiány miatti lehetőségét végleg kizárja, továbbá egyértelműen azonosíthatóvá teszi elvonása esetén a fedezetelvonás büncselekményének megvalósítását. A 39/A. § (6) bekezdése a fizetési kötelezettség teljesítésének garanciális szabályával az alvállalkozók védelmét biztosítja, az alvállalkozótól munkát megrendelő kivitelező vállalkozó számára meghatározott legkésőbbi fizetési határidő megállapításával. A rendelkezés a szerződésben való eltérés lehetőségét, ezzel az esetlegesen kényszerhelyzetben levő alvállalkozóval szemben az erőfölénnyel való visszaélés lehetőségét zárja ki. A másik garanciális szabály szerint a vállalkozó az építetőtől a vég számla teljes kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha az alvállalkozók felé a fizetési kötelezettségének eleget tett, amelyet igazolni köteles.

Az új rendelkezések az alvállalkozókkal szembeni tömeges visszaélésekből eredő lánc tartozások kialakulásának lehetőségét zárják ki.

Az Étv. új 39/B-39/C. §-ai a fedezetkezelésre állapítanak meg szabályokat. Az építőipari kivitelezés területén, abból a sajátosságából adódóan, hogy szinte minden egyes megállapodásnál ismeretlen partnerrel kell jelentős értéket képviselő olyan összetett tevékenység elvégzésére megállapodni, ahol a munkaeredmény és az ellenérték teljesítése időben elválik egymástól, rendkívüli kockázatot jelent a kivitelező részéről az ellenszolgáltatást időben megelőző építőipari kivitelezési tevékenység

megvalósítása. Ehhez még a teljesítés szakaszolása esetén is jelentős összegeket kell megelőlegeznie az ellenérték kézhezvételéig.

A másik oldalon az építető áll, aki érthető megfontolásból nem kíván a beruházás megvalósításában felesleges kockázatot vállalni. Magától értetődően itt is elmondható, hogy túlnyomó részben ismeretlen kivitelezővel kell szerződést kötni, olyannal, akinek a teljesítési képességéről és a teljesítési hajlandóságáról csak feltételezésekkel rendelkezhet. Kockázatos dolog tehát az építető részéről a jövőbeni munka elvégzésének reményében bármekkora előleg kifizetése egy ismeretlen vállalkozás számára.

Az építőipari kivitelezés területén megoldandó feladat a szerződő partnerek - a szerződés másik fél általi - teljesítésbe vetett bizalmának helyreállítása. Ennek hatékony, egyes európai államokban is alkalmazott módja, a szerződés fedezetének harmadik független személy kizárólagos rendelkezése alá helyezése útján történő biztosítása.

Az építőipar területén fennálló egyik legsúlyosabb probléma a szerződésszerű teljesítések kifizetésének elmaradása miatt kialakuló tartozási lánc. A társadalmilag is egyre jelentősebb hátrány érezhető visszaszorítását utólagos intézkedésektől nem lehet várni. A káros folyamatok elkerülése érdekében alapvetően megelőző lépésekre van szükség, amit az építőipari beruházások területén az építetői fedezetkezelés rendszere tud biztosítani azáltal, hogy a fedezetkezelő elsődleges feladata az építési beruházás megvalósításához szükséges fedezet, valamint a vállalkozó kivitelező által nyújtott pénzügyi biztosítékok célhoz kötött felhasználásának biztosítása. A célhoz kötött felhasználás biztosítása magába foglalja egyrészt a vállalkozó kivitelező, másrészt az alvállalkozó kivitelező szerződésszerű teljesítése ellenértékének kifizetését is. A fedezetkezelői rendszer bevezetésével a tartozási lánc kialakulásához vezető okok küszöbölhetőek ki.

A „biztos kéz” program a bizalom megteremtését, a kockázatok csökkentését célozza meg. E rendszer kulcsa a rábizott szerződéses ellenérték kezelője, az építetői fedezetkezelő. Építetői fedezetkezelő a feladatait az építési műszaki ellenőr közreműködésével végzi. A „biztos kéz” elvárt célokat megvalósító működéséhez is elengedhetetlen az alvállalkozói kör fizetési határidejének az Étv. új 39/A. § (6) bekezdése szerinti szabályozása. Az alvállalkozói teljesítések ellenértékének biztosítása csakis úgy lehetséges, ha az építetővel szerződő vállalkozó kivitelező szerződésben meghatározott fizetési határidejéhez igazodik az alvállalkozó fizetési határideje is.

40. § (1) A kivitelező felelős:

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

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

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

(2) A felelős műszaki vezető felel:

a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

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

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

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

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

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

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

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

40/A. § 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.

A kivitelező a megrendelő építető vagy megbízottja utasítása szerint köteles eljárni, igényeit figyelembe venni, azoknak eleget tenni. Ha azonban ezek az utasítások, elvárások csak jogszabályi vagy hatósági előírások megszegésével, megsértésével lennének teljesíthetőek, akkor a teljesítést meg kell tagadnia, mely tényről rögzíteni köteles. A gyorsítás jogbiztonságot, szakszerűséget és minőséget szolgáló garanciális szabály, egyben a későbbi jogviták megelőzését is célozza.

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

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

a) honosított harmonizált európai szabványban, vagy

b) európai műszaki engedélyben,

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

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

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

(4) A megfelelőség-igazolás lehet:

a) szállítói (forgalmazói, gyártói) megfelelőségi nyilatkozat,

b) független tanúsító szerv által kiadott irat.

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

(2)

43. § (1) Az építető felel:

a) az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve

b) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,

c) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréseért,

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

e) az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,

g) azért, hogy az építési napló - jogszabályban meghatározott esetekben - a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,

h) e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

(2) Az építető 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.

Régi szabályozási hiányt pótol a kivitelezés résztvevőinek, köztük az építető teljeskörű felelősségének szabályozása az építési beruházásban. Annak ellenére, hogy az építető az „ügy” gazdája, az építési beruházás elindítója, finanszírozója és lebonyolítója, mindaddig a beruházással kapcsolatos feladatai, jogai és kötelességei, illetve felelőssége nem került megfelelő szabályozásra.

Ezen felelőssége nem csökken azáltal, hogy az építési tevékenységgel kapcsolatos egyes feladatait másra ruhazza át (például építési engedély megkérése), vagy ellenőrzési feladatait megbízottja útján (műszaki ellenőr) gyakorolja. Felelőssége kiterjed az építési cél meghatározására, a beruházás jogszerűségére, annak műszaki ésszerűségére is.

Az építmény használatbavétele

44. § (1) Az építetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy bejelentést kellett tennie, 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) Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi hatósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

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

KGD2010. 36. *Az építető személyének tisztázása a használatbavételi engedélyezési eljárásban sem mellőzhető, különösen, ha a jogutódlás feltételezhető (1997. évi LXXVIII. törvény 44. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 23. §, 28. §)*

KGD2007. 182. *Használatbavételi engedélyezési eljárásnak nem tárgya annak az üzemnek a technológiai vizsgálata, amely miatt az épületet megépítették (1997. évi LXXVIII. törvény 44. §).*

KGD2007. 181. *Az építési használatbavételi engedélyezési eljárásban a jogerős építési engedély jogszerűsége nem vizsgálható. A szomszéd keresetösségi joga nem terjed ki az épület padlasterének az engedélyezettől eltérő építésének vitatására [1997. évi LXXVIII. törvény 31., 44. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 29., 30. §].*

BH2006. 31. *A légkondicionáló berendezés kültéri egységének az ingatlanon való elhelyezése nem építési engedély köteles [1997. évi LXXVIII. tv. 2. §, 44. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM r. 9. §].*

45. §

BH2009. 326. *Az építésügyi hatóság kárfelelőssége szempontjából a rendszeres hatósági ellenőrzés törvényi követelménye nem jelenti az építési munka folyamatos ellenőrzését (1959. évi IV. törvény 339. § és 349. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 34. § és 45. §).*

Az építésfelügyeleti tevékenység

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

(2)-(3)

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

- a) építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,
- b) építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,
- c) vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat.

(5) Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzését.

(6) Ha az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségét, az építési napló vezetésére vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették, a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, vagy hiányoznak a kiviteli tervek, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli.

(7) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe. Ha az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, illetve szakértői véleményt kér, ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

46/A. § (1) Az építésfelügyeleti hatóság a 46. § (6) bekezdésében felsorolt követelmények megsértése esetén építésfelügyeleti bírságot szab ki a mulasztóval, illetőleg a veszélyhelyzet okozójával szemben.

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

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

(4)

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

Az építésfelügyeleti feladatokat ellátó meglévő szervezetet alakítja át a rendelkezés. A megoldás nem oldja fel teljeskörűen a problémákat, de elsődlegesen megoldja azt, hogy a különböző szintű feladatellátások (másodfokú építésügyi hatósági és elsőfokú építésfelügyeleti) ne azonos szervezeti keretek között folyjanak (Ket. összeférhetetlenségi szabályok!).

Az építésfelügyeleti hatóság által kiszabható bírságra is tartalmaz szabályokat a rendelkezés, amely az eddigi szabályozást egészíti ki.

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1) Az építésügyi hatóság külön kormányrendeletben foglaltak szerint elrendelheti:

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

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

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

d) az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt a helyrehozatali kötelezettséget előíró önkormányzati rendeletben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik,

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

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

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

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

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

c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,

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) ha a használatbavételi engedély megszerzését követő engedély és bejelentés nélkül végezhető átalakítás, változtatás, rendeltetismódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész a - változtatáskor, átalakításkor, rendeltetismódosításkor hatályos - rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg, vagy

cc) ha a használatbavételi engedély megszerzését követően engedélyhez vagy bejelentéshez kötött szabálytalan átalakítás, változtatás, rendeltetismódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész az - ellenőrzéskor hatályos - rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg,

Az építetői körökben bevett szokássá vált, hogy a használatbavételi engedély megszerzését követően - bízva az építésügyi hatósági ellenőrzés és intézkedés hiányában - az építményt rövid időn belül „saját képükre formálják”, azaz átalakítják akár szabálytalanul is. E jogszabályhely kiegészítésével az építésügyi hatóság eszköztára bővül a szabálytalankodókkal szemben.

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

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

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

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

KGD2010. 123. *Az úgynevezett diszponibilis helyiség végleges rendeltetésének megállapítására külön, rendeltetési mód megváltoztatása iránti eljárást kell lefolytatni. A rendeltetésimód-változás iránti eljárás megindítására irányuló kérelem benyújtására való hatósági kötelezés az ügy (a kötelezés) értelmében hozott döntés, ezért határozati formát igényel, mellyel szemben önálló fellebbezésre lett volna lehetőség (46/1997. (XII. 27.) KTM r. 37. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 47. §; 2004. évi CXL. tv. 71., 98. §)*

KGD2009. 121. *Ha bizonyított az a tény, hogy az engedély nélküli építkezés tíz éven belül történt, a bontás elrendelhető (1952. évi III. törvény 206. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 47. §)*

KGD2008. 206. *Az építésügyi hatóságnak életveszélyes állapot észlelése esetén intézkednie kell (1997. évi LXXVIII. törvény 47. §).*

KGD2008. 51. *Közvetlen életveszély reális bekövetkeztének veszélye esetén is köteles az építési hatóság az életveszély elhárítására intézkedni (1997. évi LXXVIII. törvény 47. §).*

KGD2005. 97. *Ideiglenesen elhelyezett gépkocsitárolók bontásának elrendelése a részletes rendezési terv megvalósítása érdekében [1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (1) bek. e) pont].*

BH2004. 189. *Közigazgatási jogviszonyból eredő kötelezettséggel összefüggésben megállapítási per polgári ügyben eljáró bíróság előtt nem indítható [1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (1) bekezdés és 55. § (3) bekezdés, 1952. évi III. törvény 123. §, 130. § (1) bekezdés b) pont, 158. § (1) bekezdés, 275. § (2) bekezdés].*

EBH2007. 1740. *A szabálytalan építkezéssel a szomszédos ingatlanban előidézett károkozás elhárítására is az építetett kell kötelezni (1997. évi LXXVIII. törvény 47. §, 51. §).*

Az építmény fennmaradásának engedélyezése

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

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

a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy

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

(3)-(6)

(7) Az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania, ha

a) a meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben meghatározott idő eltelt,

b) a visszavonásig hatályos fennmaradási engedélyt visszavonták, vagy

c) a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették.

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

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy

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

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

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

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

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

c) ha az építetett kérelmét módosítja vagy visszavonja,

d) az eljárás felfüggesztésének megszűnésekor.

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

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

(13)

KGD2010. 121. A szabálytalan helyen álló épület tetőterében elvégzett építési munka értékelése, az okozott érdeksérelem meghatározása (1997. évi LXXVIII. tv. 48. §, 2/1986. (II. 27.) ÉVM r. 67. §)

KGD2009. 175. Építési hatósági ügyben az intézkedési határidő betartását a határozat meghozatalának időpontjához képest kell vizsgálni (1952. évi III. törvény 339/A. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2008. 205. Oldalkert és hátsókert területébe nyúlóan engedély nélkül épített tároló fennmaradása nem engedélyezhető, ha az építéssel a beépítés mértékét is túllépték (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 2., 48. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §).

KGD2008. 48. Az egyéves intézkedési határidő kezdetének vizsgálata a folyamatosan zajló építéshatósági eljárások esetén (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2008. 15. A társasházi tulajdonban lévő épületben a fennmaradási engedély megadásához szükséges tulajdonostársi hozzájárulás vizsgálata (2003. évi CXXXIII. törvény 21. §, 63. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2007. 221. Elő- és oldalkertben - engedély nélkül épített - lábakon álló gépkocsibeálló fennmaradása nem engedélyezhető. [1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 48. §; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §]

KGD2007. 220. A hátsókertben lévő leomlott épület újjáépítése engedély nélkül nem átalakítás, nem felújítás. [1997. évi LXXVIII. törvény 48. §; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. melléklet 4., 26. pont]

KGD2007. 219. Építési hatósági intézkedési határidőt - ha az építkezés befejezésének időpontja nem állapítható meg - az építmény használatbavételre való alkalmasságától kell számítani. (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §)

KGD2007. 202. Kéményre vonatkozó fennmaradási engedély felülvizsgálatánál vizsgálandó kérések (1952. évi III. törvény 182. §, 206. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 31. §, 48. §).

KGD2007. 84. Az oldalkert legkisebb mértékén és a telepítési távolság legkisebb mértékén is belül álló bővítményrészre a fennmaradási engedély nem adható meg. [1997. évi LXXVIII. tv. 35., 48. §]

KGD2007. 17. A telek beépítettségét nem az épület földszinti alaprajza alapján kell meghatározni. A beépítettség változik, ha a földszintes épületre újabb szintet építenek [1997. évi LXXVIII. törvény 48. §].

KGD2006. 135. Az építésügyi hatóság a szabálytalan építkezés tudomásra jutásától számított egy éven belül hozhat az építmény bontásáról, átalakításáról érdemi határozatot (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2006. 134. Az építési engedélytől eltérő folyamatos építkezés esetén az építésügyi hatóság intézkedési kötelezettségére előírt határidő számítása (1957. évi IV. törvény 73. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2006. 1. Szabálytalan építés esetében a fennmaradási és továbbépítési engedély megadására - a fellebbezési eljárásban kiegészített tényállás alapján is - lehetőség van [1957. évi IV. törvény 66. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §, 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 35. §]

KGD2005. 130. Jogtechnikai okok-ra hivatkozással jogszerű határozat hatályon kívül helyezése jogsértést valósít meg (1952. évi III. törvény 339. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2005. 78. Szabálytalan építkezés - ha a szabálytalanság más módon nem szüntethető meg - bontással tehető csak szabályossá, méltányosságra a bíróságnak nincs lehetősége (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

KGD2005. 77. A jogerős és végrehajtható építési engedély nélkül végzett építés esetében az építésügyi hatóság a tudomásszerzését követő egy év elteltével már használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt sem adhat (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

BH2010. 233. Reklámtábla lebontását elrendelő ügyben szakhatóság bevonására nincs szükség [46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 7. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §, 2004. évi CXL. törvény 121. §].

BH2010. 56. Az építési engedély nélkül megépített építményrészre annak készültégi foka szerint megállapított bírságot kell kiszabni - A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ítéletében foglalt döntés, és annak indoklása a megismételt eljárásokban is köti a közigazgatási hatóságokat (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §, 49. §, 2004. évi CXL. törvény 111. §).

BH2008. 108. Szabálytalan építési tevékenység esetén az egyéves intézkedési határidő betartásának vizsgálata során az új eljárásra kötelező határozat keltétől a bontásra kötelező határozat meghozatalának időpontjáig terjedő időszakot kell figyelembe venni (1952. évi III. törvény 339/A. §, 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).

BH2007. 430. Garázs használati módjának megváltoztatása és - ehhez kapcsolódóan - a homlokzati nyílás átépítése alatt a fennmaradás engedélyezése iránti eljárásban az épület megépítésének jogszerűsége nem vizsgálható (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. §, 37. §).

BH2007. 356. Fa lábakon álló kerti terasz is építmény, amely az oldalkertben nem helyezhető el (1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 48. §; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §).

BH2007. 143. *A telek beépítettségét nem az épület földszinti alaprajza alapján kell meghatározni. A beépítettség változik, ha a földszintes épületre újabb szintet építenek (1997. évi LXXVIII. tv. 48. §).*

BH2007. 103. *Az építési és használatbavételi engedély nem pótolja az érintett termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozatot (1994. évi LV. törvény 36. §, 50. §, 51. §-a; 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §-a).*

BH2006. 129. *Az építési engedélytől eltérő folyamatos építkezés esetén az építésügyi hatóság intézkedési kötelezettségére előírt határidő számítása (1997. évi LXXVIII. tv. 48. §).*

EBH2007. 1739. *Az építésügyi hatóság egyéves intézkedési határideje, az építésügyben szerzett első hivatalos tudomásszerzéstől számít (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).*

EBH2007. 1734. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (8) bekezdésében szabályozott intézkedési határidő betartását a határozat meghozatalának időpontjához képest kell vizsgálni (1952. évi III. törvény 339/A. §).*

EBH2006. 1553. *Ingatlan eredeti állapotba történő helyreállításának elrendelése földvédelmi ügyben (1994. évi LV. törvény 36. §, 50. §, 51. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).*

EBH2005. 1361. *Az építési engedélytől eltérő folyamatos építkezés esetén az építésügyi hatóság intézkedési kötelezettségére előírt határidő számítása (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §).*

Az építésügyi bírság

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

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

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

(4) Nem szabható ki bírság az olyan jogerős és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy ügyészi óvás folytán visszavonta, vagy amelyet 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.

KGD2008. 46. *A hatóságnak az építésügyi bírságot ki kell szabnia, ha fennmaradási engedély adott (1997. évi LXXVIII. törvény 49. §).*

KGD2003. 197. *Az É.t. 49. § (1) bekezdése nem időbeli egyidejűséget szabályoz, az építési bírság kiszabásáról nem ugyanabban a határozatban kell döntenet (1997. évi LXXVIII. törvény 49. §).*

KGD2002. 87. *Közigazgatási jogviszony az építető és az eljáró hatóság között áll fenn [1997. évi LXXVIII. törvény 49. §, 43/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. §].*

BH2010. 56. *Az építési engedély nélkül megépített építményrészre annak készülségi foka szerint megállapított bírságot kell kiszabni - A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ítéletében foglalt döntés, és annak indokolása a megismételt eljárásokban is köti a közigazgatási hatóságokat (1997. évi LXXVIII. törvény 48. §, 49. §, 2004. évi CXL. törvény 111. §).*

BH2008. 107. *Amennyiben a hatóság határozatban az engedély nélküli bontást tudomásul veszi, építési bírságot kell kiszabnia (1997. évi LXXVIII. törvény 49. §).*

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

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

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

b) a hatósági végrehajtási eljárás,

c) a településrendezési feladatok,

d) minőségügyi, szabványosítási feladatok,

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

f) a tervtanácsok működésének,

g) a szakmai kamarák, társadalmi szervezetek építészeti és településrendezési szakmai feladatai, a szakmai kamarák által ellátott közigazgatási feladatok,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EBH2007. 1740. *A szabálytalan építkezéssel a szomszédos ingatlanban előidézett károkozás elhárítására is az építetőt kell kötelezni (1997. évi LXXVIII. törvény 47. §, 51. §).*

52. §

KGD2008. 47. *Szélerőmű létesítésnek engedélyezésére a települési önkormányzat jegyzője nem rendelkezik hatáskörrel [1997. évi LXXVIII. törvény 2. §, 52. §; 297/2005. (XII. 23.) Korm. rendelet 7. §; 2001. évi CX. törvény 3. §].*

KGD2003. 196. *Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik a közút, közterület céljára történő lejegyzés. Az eljárás kisajátítási eljárás nélkül, de a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint történik, az első fokú határozat ellen fellebbezésnek van helye, amelyet a közigazgatási hivatal bírál el (1997. évi LXXVIII. törvény 27. §, 52-53. §).*

BH2006. 172. *A bontásra kötelezés jegyzői hatáskör, a polgármester és a képviselő-testület arról hatáskör hiányában még tárgyi összefüggés folytán sem rendelkezhet (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 34. §, 13. §, 52. §; 1957. évi IV. tv. 75. §).*

EBH2001. 607. *Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik a közút, közterület céljára történő lejegyzés, kisajátítási eljárás nélkül, de a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint (1997. évi LXXVIII. tv. 52., 53. §, 1957. évi IV. tv. 61. §, 72. §).*

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

EBH2001. 607. *Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik a közút, közterület céljára történő lejegyzés, kisajátítási eljárás nélkül, de a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint (1997. évi LXXVIII. tv. 52., 53. §, 1957. évi IV. tv. 61. §, 72. §).*

53/A. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban - kormányrendeletben meghatározott eljárások kivételével - az ügyfél nem jogosult és a hatóság nem köteles elektronikus úton kapcsolatot tartani.

(2)-(3)

(4) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott építésügyi, építésfelügyeleti és eljárási bírságok (a továbbiakban: bírságok) - a (6) bekezdésben foglalt kivételekkel és a sajátos építményfajtákra, műemlékekre vonatkozó eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - az 50. § (1) bekezdése szerinti célelőirányzatot illetik.

(5) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által jogerősen és végrehajthatóan kiszabott bírságok - a (7) bekezdésben foglalt kivételével - adók módjára behajtható köztartozásnak minősülnek, melyek behajtása az állami adóhatóság hatáskörébe tartozik.

(6) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott eljárási bírság az eljáró hatóságot illeti meg.

(7) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú építmények építésügyi és építésfelügyeleti hatóságai által meghozott döntés végrehajtását az első fokon eljáró hatóság foganatosítja.

KGD2010. 37. *A játékkerem építésének engedélyezése során az építési eljárásban a hatóság nem vizsgálhatja a működés feltételeinek fennálltát. Az Étv. szerinti védett épület és az Szjtv. szerinti védett intézmény nem azonos (1997. évi LXXVIII. tv. 34., 36., 53/A. §; 1991. évi XXXIV. tv. 26. §; 1952. évi III. tv. 54. §)*

53/B. § Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább - az építésügyi bírság 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. § (1) 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) 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)-(7)

(8) 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) 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)

53/D. § (1) Az elsőfokú általános építésügyi hatóság a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő építésügyi hatósági hatáskörének gyakorlását - a Kormány által rendeletben meghatározott, a feladatellátást veszélyeztető esetben - átruházza a megyeszékhely települési önkormányzat jegyzőjére.

(2) Az e törvény végrehajtására kiadott, a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő engedélyezési és kötelezési eljárási szabályokról szóló kormányrendelet alapján kiadásra kerülő bontási, építési, használatbavételi és fennmaradási engedély fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

Az épített környezet fenntartása és használata

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

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

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

KGD2009. 206. *Külterületi ingatlan külföldi általi megszerzésének feltételei, a tanya fogalma, a lakóépületi minőség építésügyi megállapítása (1994. évi LV. törvény 3. §, 7-8. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §, 54. §).*

EBH2004. 1083. *A társasház alapító okiratának eltérő rendelkezése hiányában a külön tulajdonban álló lakás építési munkával nem járó rendeltetésének részbeni megváltoztatásához a többi tulajdonostárs hozzájárulására nincs szükség [1952. évi III. tv. 274. §; 1977. évi 11. tvr. 8. §; 1997. évi CLVII. tv. 41. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 54. §; 46/1997. (XII. 29.) KTM r. 37. §].*

55. § (1)-(2)

(3) Ha az építmény, építményrész 47. § (1) bekezdés *d*) pont szerinti felújítása, átalakítása a településképp 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 értékelkedés levonásával - a települési önkormányzatot terheli.

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

BH2004. 189. *Közigazgatási jogviszonyból eredő kötelezettséggel összefüggésben megállapítási per polgári ügyben eljáró bíróság előtt nem indítható [1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (1) bekezdés és 55. § (3) bekezdés, 1952. évi III. törvény 123. §, 130. § (1) bekezdés b) pont, 158. § (1) bekezdés, 275. § (2) bekezdés].*

Az építészeti örökség védelme

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Az önkormányzat - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre figyelemmel - a helyi védeltség településrendezési eljárásen kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét tájékoztatásul megküldi a kulturális örökségvédelmi hatóságnak.

KGD2006. 150. *A helyi védelem alatt álló épület lebontásával kapcsolatban megállapítható a települési önkormányzat közvetlen érintettsége, így az ügyféli és perindítási jogosultsága (1990. évi LXV. törvény 8. §, 36. §; 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §, 57. §).*

Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok

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

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

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

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

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

Az épített környezet iránti igényesség javítása érdekében előrelépés szükséges a társadalom környezeti- és vizuális felkészítésében, amelynek célszerűen már a közoktatásban is meg kell jelennie. A törvénymódosítás régi hiányt pótol az építésügyi szakma résztvevőinek elismerése terén is.

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Nyilvántartások

58. § (1) Az építésügyi hatóságok, települési jegyzők (főjegyzők), közművezetékek kezelői, közalapítványok, kamarák és más, jogszabályban erre felhatalmazott szervek az építésügy körébe tartozó közfeladatok ellátásához szükséges azon területi, társadalmi, környezeti, természeti és műszaki adatokról, amelyek a településrendezéshez és településtervezéshez, az építészeti-műszaki tervezési, és építésügyi műszaki szakértői tevékenységhez és az ezekhez esetenként kapcsolódó tevékenységekhez, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági tevékenységhez, szakmagyakorlási jogosultságok megállapításához és ellenőrzéséhez, az építési beruházások, építőipari kivitelezési tevékenységek megvalósításához feltétlenül szükségesek jogszabályban meghatározott hatósági nyilvántartásokat vezetnek, adatokat kezelnek.

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

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

(3) 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) építésügyi igazgatási szakértői tevékenység,
 - af) a településtervezői tevékenység,
 - ag) a településrendezői szakértői tevékenység,
 - ah) a tervellenőri tevékenység
- 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) tizenötezer 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) a beruházáslebonyolítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy,

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

a) családi és utónév, születési név, jogi személy esetén név és a jogosultsággal rendelkező tag (alkalmazott) e bekezdés szerinti adatai,

b) születési hely és idő, anyja neve,

c) lakcím, székhely,

d) személyi igazolvány száma, cégjegyzékszám,

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

f) fegyelmi büntetések,

g) fizetési számlát vezető pénzforgalmi szolgáltató neve,

h)

(5)

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

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

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

b) az építési helyszín címe, helyrajzi száma,

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

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

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

(9)-(10)

59. § Az állami főépítész elektronikus nyilvántartást vezet az elfogadott helyi építési szabályzatról, településrendezési tervekről, az azokhoz az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményekről és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indoklásáról, továbbá a véleményezésben részt vett államigazgatási szerveknek a településrendezési eszköz elfogadását követő véleményéről, valamint szakmai vizsgálata megállapításairól.

A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

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

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

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

(3)

(4)

(5)

- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)

KGD2006. 3. A korlátozási kártalanítás megállapításával kapcsolatos határozat felülvizsgálata iránti perben a határozatot hozó közigazgatási szerv mellett a pénzbeli kártalanításra kötelezhető önkormányzatnak is perben kell állnia (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1957. évi IV. törvény 73. §, 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 19. §).

KGD2005. 149. A korlátozási kártalanítás megállapításával kapcsolatos határozat felülvizsgálata iránti perben a határozatot hozó közigazgatási szerv mellett a pénzbeli kártalanításra kötelezhető önkormányzatnak is perben kell állnia [1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1957. évi IV. törvény 73. §, 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 19. §]

KGD2003. 84. Az övezeti besorolásból eredő építési korlátozás után 1997. augusztus 1. napjától a korlátozási kártalanítás megállapítható (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §, 60. §, 1964. évi III. törvény 13. §).

KGD2002. 175. Telekalakítási engedély meghosszabbítása tárgyában hozott határozat felülvizsgálata során vizsgálni kell a vonatkozó építésügyi szabályokat is [1997. évi LXXVIII. törvény 60. §, 29/1971. (XII. 29.) ÉVM rendelet 41. §].

BH2006. 130. Az 1997. évi LXXVIII. törvény hatálybalépésekor hatályos 60. § (2) bekezdésének második mondatát 2000. március 1-jei hatállyal módosította az 1999. évi CXV. tv., eszerint a korlátozási kártalanítás vonatkozásában az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni (1997. évi LXXVIII. tv. 30. §, 60. §; 1999. évi CXV. tv. 34. §).

BH2003. 267. A fennmaradási engedély megadása iránti eljárásban - ha a településrendezési terv módosítása még nem történt meg - az Országos Építésügyi Szabályzat rendelkezéseit kell alkalmazni 2003. december 31-ig [1997. évi LXXVIII. tv. 60. §, 1999. évi CXV. tv. 34. §, 36. §].

BH2000. 26. A műemlék jellegű épület elidegenítéséhez is hatósági hozzájárulás szükséges [Ptk. 215. § (1) bek., 301. § (1) bek., 1964. évi III. tv. (Ét.) 2. § h) pont, 1989. évi XIII. tv. 8. § (1) bek., 1995. évi CXXI. tv. 109. § 24. pont, 30/1964. (XII. 2.) Korm. r., 11. §, 12. § (2) bek., 13. § (1) bek. a) pont, (3) és (4) bek., 1/1967. (I. 31.) ÉM r. 1. § (3) bek., 2. §, 4. § (1) bek. a) pont, 10. § (1) bek., 20. § (1) bek. a) és d) pont, 6/1992. (III. 21.) KTM r. 1. § (2) bek., 2. § (1) bek., 7. §].

BH1999. 416. I. Egy terület rendezési terve nem minősül egyedi kötelezettséget megállapító hatósági aktusnak, ezért a rendezési terv használati jogot nem keletkeztet [1964. évi III. tv. 6-7. §-ai].

BH1998. 545. I. Hatósági engedélyek hiányában az ingatlan adásvételi szerződésének és a földterület használati szerződésének érvénytelensége [Ptk. 215. § (1) és (3) bek., 237. § (1) bek., 1964. évi III. tv., 30/1964. (XII. 2.) Korm. r. 12. § (2) bek., 73/1981. (XII. 29.) MT r. 12 §, 1/1967. (I. 31.) ÉM r. 10. § (1) bek., 20. § (1) bek.].

EBH2002. 716. Az Étv. hatálybalépésekor még fennálló, határozattal elrendelt és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építési tilalmakra és a velük kapcsolatos korlátozási kártalanításra a korábbi építési törvényt (Ét.) kell alkalmazni [1964. évi III. tv. (Ét.) 13. §, 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 30. §, 60. §]

61. § (1) Ahol jogszabály

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

(2)

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

a) az építésügyi hatóság vagy hatóságok, az építésfelügyeleti hatóság vagy hatóságok kijelölését, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselők foglalkoztatási feltételeit, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági munka ellátásának minimális technikai feltételeit,

b) az állami és az önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait, valamint személyi és tárgyi feltételeit,

c) az építésügyi hatósági és építésfelügyeleti ellenőrzési tevékenységet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselő, az állami főépítész, a térségi főépítész, valamint az önkormányzati főépítész végzettségét és szakmai gyakorlatát,

d) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait,

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

f) a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építésügyi igazgatási szakértői, a tervellenőri, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységre jogosító engedély kiadásának rendjét, a tevékenységet folytatók névjegyzékét vezető szerv kijelölését, a névjegyzék személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, továbbá a tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,

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

h) a beruházáslebonyolítói és az energetikai tanúsítói tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a névjegyzéket vezető szerv kijelölését, továbbá az e tevékenységekre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartása esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,

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

j) a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő kivételes építési követelményeket, engedélyezési és kötelezési eljárási szabályokat, tervdokumentáció tartalmi követelményeit, a kivételes tervellenőrzési, tervpályázati és tervtanácsi szabályokat, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység eltérő szabályait,

k) az építmények energiafelhasználásának minőségtanúsítására és annak díjazására,

l) a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelölését, az építésfelügyeleti ellenőrzési tevékenységet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselők szakirányú felsőfokú végzettségét és szakmai gyakorlatát, valamint az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, az építésügyi hatósági ellenőrzés és az építésfelügyeleti tevékenység részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, illetve az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá az e tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások létesítésének és működésének sajátos szabályait,

m) az építészeti-műszaki tervpályázati eljárás kötelező eseteit és részletes szabályait,

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

o) az építőipari kivitelezési tevékenység gyakorlásának, az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői feladatának, felelőségének, az építési napló vezetésének, az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére vonatkozó bejelentésnek, a bejelentés elbírálásának, az építésfelügyeleti tevékenység végzésének és az építésfelügyeleti bírság megállapításának szabályait, továbbá az ajánlati, valamint a kivitelezési tervdokumentáció tartalmi követelményeit, a kivitelezési tervdokumentáció ellenőrzésének módját, továbbá az építetetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetetői fedezetkezelést végzők körét, működésük személyi és tárgyi feltételeit, az építetetői fedezetkezelés résztvevői jogait és kötelezettségeit, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait,

p) a településtervezők, az építészeti-műszaki tervezők, az építésügyi műszaki szakértők, a tervellenőrök, az építési műszaki ellenőrök, a felelős műszaki vezetők és az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági ügyintézők, az építésügyi igazgatási szakértők, beruházáslebonyolítók, az energetikai tanúsítók szakmai továbbképzésének részletes szabályait,

q) a településrendezési, az építészeti-műszaki tervtanácsok összetételére, a tervtanácsok elnökére, titkárára, a tagokra és a bírálóra, továbbá e személyek összeférhetetlenségére és finanszírozására vonatkozó szabályokat, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok feladatköri és működési területére vonatkozó szabályokat, a tervtanácsokhoz benyújtandó tervdokumentumok körét, a tervtanácsi eljárás rendjét, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit, a tervdokumentáció minősítésének szempontjait, valamint az építészeti minőség és értékvédelem követelményeire vonatkozó szabályokat,

r) az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevőire vonatkozó vállalkozási szerződés kötelező tartalmi elemeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,

s) az egyes építésügyi hatósági eljárási szabályokat, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítésére, a döntés meghozatalára, végrehajtására vonatkozó szabályokat, az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások lefolytatásának részletes szabályait, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági határozatok és végzések részletes tartalmi követelményeit, valamint 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 eseteit, az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai

szabályait, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetében a keresetlevél építésügyi hatóság általi, bírósági felülvizsgálat céljából történő továbbításának szabályait,

t) az építési célra szolgáló anyagok, szerkezetek és berendezések műszaki követelményeinek és megfelelőség-igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályait,

u) az építőipari kivitelezési folyamatok költségtervezési tevékenységének, becsült és tételes árképzésének, ezen belül a rezsióradíj, a többlet- és pótmunka műszaki tartalmi meghatározásának és elszámolási módjának feltételeit és részletes szabályait,

v) a tervezési és szakértői szerződés kötelező tartalmi elemeit,

w) a tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez tény, állapot, egyéb adat helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítvánnyal történő igazolásaért, az összevont eljárásért és az integrált eljárásért az igazgatási szolgáltatási díj mértékét, valamint a díj beszedésére, kezelésére, nyilvántartására, visszatérítésére és megosztására vonatkozó szabályokat,

x) a vállalkozói kivitelezői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, valamint az e tevékenységekre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,

y) a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia tartalmi követelményeit, időtávjait, munkarészeit, készítésének, egyeztetésének és felülvizsgálatának szabályait, valamint az önkormányzati településfejlesztési döntéseket megalapozó más dokumentumokhoz való viszonyát,

z) a településfejlesztési terv tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokat
rendelettel állapítsa meg.

(2) Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

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

b) az építészeti-műszaki tervek tartalmi követelményeit,

c) a környezetvédelemért felelős miniszterrel és az ifjúságpolitikáért felelős miniszterrel az egyes nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyek létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos építésügyi, táj- és természetvédelmi feltételeket,

d) az 5. § (3) bekezdés szerinti építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező szakmai testület összetételére, feladataira, eljárásaira, működésére vonatkozó részletes szabályokat,

e)

f)-g)

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

i) az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét, valamint a kihirdetett veszélyhelyzetet követő tömeges építménykárok helyreállításának engedélyezésére vonatkozó eljárási rendet,

j)

k) a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága működésének rendjét,

l) a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,

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

n)-o)

p)

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

r) az építési célelőirányzat kezelésének, felhasználásának szabályait,

s) az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait,

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

(3) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy - az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg a szakmagyakorlási jogosultságok megállapításával, névjegyzékek vezetésével, az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságok kérelemre indult eljárásokkal kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjakat.

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

(5) Felhatalmazást kap 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.

(6) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy - az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg az építésügyi hatóságot mint szakhatóságot a szakhatósági eljárásért megillető, továbbá az építési, a bontási és a használatbavételi bejelentésre vonatkozó igazgatási szolgáltatási díjakat.

Az Európai Unió jogának való megfelelés

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