

29. Ismertesse

a) az építési, a bontási és a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési és bejelentési eljárást!

Építési engedélyezési és bejelentési eljárás

A 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 1. számú mellékletében meghatározott építési tevékenység építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás lefolytatását követő **építési engedély**, vagy **bejelentés** alapján végezhető.

Egy telekre vonatkozóan az építési engedélyt az egy időben, illetve folyamatosan vagy ütemezve elvégezni kívánt építési tevékenység egészére kell kérni. Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes szakaszokban megépítendő építményekre - az építési tevékenység egészének bemutatása mellett - szakaszonként külön-külön is lehet építési engedélyt kérni, illetve bejelentést tenni.

Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több építési engedély is kérhető, vagy bejelentés tehető, azonban ugyanazon építési tevékenység vonatkozásában csak egy építési engedély, vagy egy bejelentés alapján végezhető építési tevékenység.

Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem az építési engedélykérelemmel együtt is benyújtható, arról az érdemi határozatban kell dönten.

Az építési engedélykérelemhez - a tartalmától függően - mellékelni kell:

- a) az építészeti-műszaki dokumentációt, tervezői nyilatkozatot, tervtanács szakmai véleményét, ha rendelkezésre áll, a szakhatóságok előzetes állásfoglalását,
- b) az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat, (tulajdoni lap, az ingatlanal rendelkező jogosultak hozzájáruló nyilatkozatát, társasház esetén közgyűlési határozat, stb)
- c) ha szükséges a környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedélyt,
- d) erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét,
- e) meghatározott esetekben a közút kezelőjének hozzájárulását
- f) statisztikai adatlapot,
- g) termőföld esetén a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló hatósági határozatot.

Építési bejelentés esetén - a tartalmától függően - mellékelni kell:

- a) egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentációt egy példányban,
- b) a tervezői nyilatkozatot,
- c) építési jogosultság igazolását,
- d) erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét
- e) meghatározott esetekben a közút kezelőjének hozzájárulását
- f) termőföld esetén a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló hatósági határozatot.

Az építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított negyvenöt munkanapon belül kell meghozni. Az egyszerűsített építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított huszonkét vagy tíz munkanapon belül kell meghozni attól függően, hogy milyen építési tevékenységről van szó.

Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

- a) az Étv. 36. §-ában foglaltak biztosítottak-e: a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel

az előírt követelményeknek, az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek, az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek, az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges, járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint a közmű- és energiaellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll,

- b) a tervezett építési tevékenység és az építészeti-műszaki dokumentáció megfelel-e az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek, illetőleg az azoktól eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,

- c) új építmény építése, meglévő épület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, az építési tevékenységgel érintett telek rendezett-e,

- d) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.

Az építésügyi hatóság az építési engedélyezés és az egyszerűsített építési engedélyezés során a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét is figyelembe véve vizsgálja, hogy a tervező a település beépítésének jellegét, sajátos építészeti arculatát a tervezett építmény, épületegyüttes (építményrész) elhelyezése és kialakítása, tervezése során figyelembe vette-e, az

építményt a környezetébe és a tájba illeszkedően helyezte-e el.

Az építésügyi hatóság engedélyét feltételekhez kötheti, előírásokat tehet.:

- az építmények elhelyezési módját, tájba és környezetbe illesztését, valamint méreteit,
- az épületek homlokzatának, tetőzetének és takaratlanul maradó, közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását.

Az építési engedély a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációval együtt jogosít építési tevékenység végzésére. Építtető csak a jogerős építési engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.

Az építési bejelentés alapján végezhető tevékenységek végzését az építtető az a rendeletben előírtak szerint az építésügyi hatóságnak bejelenti, ezzel egyidejűleg az építési tevékenység végzése megkezdhető.

Bontási engedélyezési és bejelentési eljárás

A 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 1. számú mellékletében felsorolásra kerül, hogy mely építmények bontása bontási engedély, vagy bejelentés alapján végezhető.

A bontási engedélykérelemhez - a tartalmától függően - mellékelni kell a az építészeti-műszaki dokumentációt, tervezői nyilatkozatot, valamint az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat.

Bontás bejelentése esetén - a tartalmától függően - mellékelni kell: egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentációt egy példányban, tervezői nyilatkozatot, valamint az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat

A bontási engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított huszonkét munkanapon belül kell meghozni.

A bontási engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy

- a) a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket, továbbá
- b) az építmény elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e.

A határozat tartalmaznia kell

- a) a bontási tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények, építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,

- b) a bontási tevékenység elvégzésének bejelentési kötelezettségére való utalást,

- c) tájékoztatást arról, hogy a bontási tevékenység befejezése után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,

- d) figyelmeztetést arra, hogy az építtető a bontási tevékenység befejezését követően - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

A bejelentéshez kötött bontási tevékenységek végzését az építtető a rendeletben előírtak szerint az építésügyi hatóságnak bejelenti, ezzel egyidejűleg a bontási tevékenység végzése megkezdhető. Az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi.

Ha az építtető a bontási munkákat befejezte, azt haladéktalanul köteles bejelenteni az építésügyi hatóságnak. A bontási munkák befejezése után az építtetőnek - ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából - kérelmet, továbbá külön jogszabályban előírt záradékolt változási vázrajzot kell az illetékes földhivatalhoz benyújtania, és ezzel egyidejűleg köteles az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló külön jogszabály szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot a környezetvédelmi hatósághoz benyújtani.

b) egy építőipari szerkezet közvetlen költségének szokásos számítási módját, az egyes tényezők költségtartalmával együtt!

A főösszesítő tartalmazza az építmény közvetlen költségeit, valamint az ún. „közvetlen költségeken túli” költségelemeket az alábbi formában és tartalommal:

- az építmény közvetlen költsége anyag és díj bontásában (a költségvetés összesítőből átvett érték),
- az akadályoztatási költség, a pótlékok, amelyek összege megállapodás kérdése, de általában vetítési alapja a díj,
- az árkockázati fedezet, vetítési alapja általában az anyagköltség,
- az anyagigazgatási költség a százalékos értékének feltüntetésével, ami napjainkban 4-12% körül van,
- a bruttó fedezet vetítési alap, ami általában a díjköltséggel azonos,
- a bruttó fedezet %-os vetített értéke,
- az anyag és munkadíj összegzett értéke,
- a tartalékkeret vetítési alap, ami értéke általában az anyag- és munkadíj összegzett értéke
- a tartalékkeret %-os értéke, ami függ a létesítmény jellegétől (pl. új vagy rekonstrukció, a tervszolgáltatás részletességétől stb.), de alapvetően megállapodás kérdése, szokásos értéke 0-15% között,
- áfa-vetítési alap, az eddig megállapított költségek összege,
- áfa, ami jelenleg 20%,
- végül a munka áfával növelt ára.