

# 1997. évi LXXVIII. törvény

## az épített környezet alakításáról és védelméről<sup>1</sup>

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

##### Fogalommeghatározások

**2. §** E törvény alkalmazásában:

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

<sup>1</sup> Kihirdetve: 1997. VII. 24. A 30. § 1997. VIII. 1-jén, míg a 41. §, 62. § (2) bekezdés j) pontja 1997. IX. 22-én lép hatályba. A hatálybalépésre lásd: 60. § (2).

2. *Beépítésre nem szánt terület*: a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) 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 köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.
7. *Építési terület*: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
8. *Építmény (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma)*: a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre.
9. *Épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.
10. *Helyi építési szabályzat*: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.
11. *Helyi közút*: az út és műtárgyai, valamint tartozékai a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 47. § h), j) és k) pontjai szerint.
12. *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 területrésze - 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.
13. *Külterület*: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.
14. *Műtárgy*: mindazon építményfajta, ami nem minősül épületnek, és abban (azon) emberek csak karbantartási, közlekedési céllal vagy rendkívüli esetben ideiglenesen tartózkodnak.
15. *Önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész*: a helyi önkormányzat egyes területfejlesztési és területrendezési, valamint e törvényben meghatározott építésügyi feladatait ellátó - felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező - személy.
16. *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.
17. *Sajátos építményfajták*: az épületnek nem minősülő közlekedési, hírközlési közmű- és energiaellátási, vízi-, a bányaműveléssel kapcsolatos, továbbá az atomenergia alkalmazására szolgáló építmények.

18. *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.
19. *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.
20. *Telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.
21. *Telekcsoport újraosztása*: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.
22. *Telekegyesítés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása.
23. *Telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása.
24. *Telekhatárrendezés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.
25. *Telektömb*: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.
26. *Településfejlesztési koncepció*: a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.
27. *Településrendezési terv*: a településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a szabályozási terv.
28. *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.
29. *Területi főépítész*: a miniszter egyes területfejlesztési és területrendezési, valamint építészeti feladatait az ország meghatározott térségein ellátó, koordináló, véleményező - felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező - köztisztviselő.

#### Általános követelmények

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

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

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

## Az állam építésügyi feladatai

- 4. §** (1) Az építésügy központi irányítása - a településrendezés tekintetében az arra vonatkozó országos szabályok és közérdekű követelmények megállapítása -, összehangolása és ellenőrzése az állam feladata.
- (2) Az Országgyűlés az építésügy - (1) bekezdésben megjelölt - központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:
- a) az épített környezet alakítását és védelmét segítő tervezési rendszer és gazdasági szabályozók kialakításáról,
  - b) az építésügy állami intézményrendszerének kialakításáról és működtetéséről,
  - c) az építésügy központi feladataihoz szükséges költségvetési eszközök biztosításáról.
- (3) A Kormány az építésügy - (1) bekezdésben megjelölt - központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:
- a) az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító - a nemzetközi előírásokkal összhangban álló - jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,
  - b) az építésügyi 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 a környezetvédelmi miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján gyakorolja.
- 5. §** (1) A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:
- a) gondoskodik az építésügyre vonatkozó törvények és kormányrendeletek szakmai előkészítéséről, ellátja a hatáskörébe tartozó jogi szabályozási feladatokat,
  - b) ellátja az építésügyi tevékenységek szakmai felügyeletét és ellenőrzését,
  - c) elősegíti az építészeti kultúra fejlesztését,
  - d) ellátja az építésügyi hatóságok szakmai irányítását és ellenőrzését. Ennek keretében rendszeresen gondoskodik az építésügyi hatóságok szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről.
- (2) A miniszter az (1) bekezdés b) és c) pontjaiban meghatározott egyes feladatait - külön jogszabályban meghatározottak szerint - a területi főépítészek útján látja el.
- (3) Egyes sajátos építményszabványokra vonatkozó szabályozási kérdésekben az illetékes miniszter jár el.
- (4) A település, a települési környezet, illetve az építészeti örökség védelme szempontjából nagy jelentőségű településrendezési, építészeti-műszaki tervek szakszerűségének és magas színvonalának elősegítése érdekében, továbbá a településrendezési, építészeti-műszaki, környezetalakítási és egyéb fontos építésügyi célok, valamint a jogszabályok összehangolt érvényre juttatásának ellenőrzése céljából
- a) a miniszter központi,
  - b) a területi főépítész területi
- tervtanácsot működtet.
- Az önkormányzati főépítész önkormányzati tervtanácsot működtethet.

## A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

- 6. §** (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladatai különösen:
- a) a jogszabályok keretein belül - a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve - a településrendezési feladatkör ellátása,

- b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,
  - c) az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.
- (2) A fővárosi önkormányzat és szervei építésügyi feladata a több fővárosi kerület közigazgatási területét érintő:
- a) építési keretszabály megállapítása,
  - b) szabályozási keretterv jóváhagyása,
  - c) az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban említett feladatkör ellátása.
- (3) A települési önkormányzat és szervei - a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzatok a külön jogszabályban meghatározott hatáskörük szerint - a településrendezési feladatukat
- a) a helyi építési szabályzat megállapításával, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok jóváhagyásával, továbbá
  - b) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.
- (4) Ha az országos érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre gondoskodik 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) A helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit - az építésügyi hatósági tevékenység körébe tartozók kivételével - jogszabályban meghatározott szakmai feltételekkel rendelkező önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész (a továbbiakban: főépítész) készíti elő.

## II. Fejezet

### A TELEPÜLÉSRRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei

- 7. §** (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúrahálózatának 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 érdekütköзések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.
- (2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:
- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
  - b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
  - c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

(3) A településrendezés eszközei:

- a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 26. 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. § 10. és 19. pont).

**8. §** A településrendezés során biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét, figyelembe véve:

- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- b) a népesség demográfiai fejlődését, a lakosság lakásszükségletét,
- c) a lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, 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 örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- f) a lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, az ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékeltávolítás és -elhelyezés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- g) a honvédelem és a polgári védelem érdekeit,
- h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét.

#### A településrendezés általános szabályai

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

(2) A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során:

- a) az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ennek érdekében a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni kidolgozásuk elhatározását, amelynek keretében
  - aa) Meg kell határozni a rendezés alá vont területet,
  - ab) ki kell nyilvánítani általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat és észrevételeket tehessenek;
- b) az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket az előkészítésbe be kell vonni, hogy állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek időbeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket;

- c) az érintett terület lakosságának életkörülményeiben bekövetkező hátrányos következmények elhárítása vagy csökkentése érdekében figyelemmel kell lenni az érintettek értékrendjére, szociális helyzetére, ezek várható változására, továbbá vizsgálni kell a lakosság életkörülményeit és igényeit.
- (3) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, az érintett települési önkormányzati és érdek-képviselői szervekkel, valamint társadalmi szervezetekkel, amelyek 45 napon belül adhatnak írásos véleményt.
- (4) Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek (főpolgármesternek) egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt.
- (5) Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adott, és az egyeztető tárgyaláson sem vett részt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
- (6) A véleményezési eljárás befejezése után a szabályzatot, illetőleg a terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt - azok magyarázatával 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 megyei jogú városok esetében a miniszternek,
- b) egyéb települések esetében a területi főépítésznek.
- A miniszter, illetve a területi főépítész szakmai véleményét a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek jóváhagyására jogosult testülettel ismertetni kell.
- (7) A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek a (2)-(6) bekezdésekben előírt véleményeztetések nélkül nem hagyhatók jóvá.
- (8) A megállapított helyi építési szabályzatot, valamint a jóváhagyott településrendezési terveket a polgármesternek (főpolgármesternek) meg kell küldenie azok egyeztetésében részt vett államigazgatási, érdek-képviselői szerveknek és társadalmi szervezeteknek.
- (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)-(8) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek változtatása esetén is alkalmazni kell.
- (10) A helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.

#### 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 a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.
- (2) A települési önkormányzatnak a településszerkezeti tervet a törvény hatálybalépésétől számítja:
- a) azon települések esetében, amelyek a törvény hatálybalépésekor nem rendelkeznek általános vagy összevont rendezési tervvel, öt év alatt,

b) azon települések esetében, amelyek a törvény hatálybalépésekor már rendelkeznek az a) pontban említett rendezési tervvel, a településfejlesztési döntések változásakor, de legkésőbb tíz éven belül kell megalkotnia.

(3) A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

(4) A településszerkezeti tervet a 9. § előírásain túlmenően a szomszédos települési, a főváros esetében a fővárosi kerületi önkormányzatokkal, továbbá a megyei önkormányzattal is egyeztetni kell.

**11. § (1)** A településszerkezeti terv rajzi és szöveges munkarészekből áll.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni.

(3) A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket, a település szerkezetét meghatározó közterületeket (főútvonalak, nagyobb kiterjedésű közparkok stb.), azok tagozódását, a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket, továbbá a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket, a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

(4) A (3) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, a szennyezettséget, az árvíz-, erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

#### A szabályozási terv

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

(2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:

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

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely) területekre, 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 (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 területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,
  - g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
  - h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.
- (6) A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

#### A helyi építési szabályzat

- 13. §** (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.
- (2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:
- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
  - b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
  - c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit és 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 helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére készül.
- (4) A települési önkormányzatnak a helyi építési szabályzatot a törvény hatálybalépésétől számítva:
- a) azon települések esetében, amelyek a törvény hatálybalépésekor nem rendelkeznek általános vagy összevont rendezési tervvel, egy éven belül,
  - b) azon települések esetében, amelyek a törvény hatálybalépésekor már rendelkeznek az a) pontban említett rendezési tervvel, hat éven belül, rendelettel
- kell megállapítania.
- (5) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább telektömbre kiterjedően - a (4) bekezdésben foglaltaktól függetlenül is
- 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 (pl. kiemelt üdülőtérlet, gyógyhelyek) területekre, valamint
  - c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

#### 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.
- (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.

#### Több település közös rendezése

- 15. §** (1) Több települési önkormányzat az összefüggő településrendezési feladatait közösen is megoldhatja. Az érintettek ilyen esetben közös helyi építési szabályzatot és közös településrendezési terveket is készíthetnek.
- (2) A közös helyi építési szabályzatnak és településrendezési terveknek az egyes településekre vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok képviselő-testületei állapítják meg. A véleményezési eljárás lefolytatásáról az önkormányzatok megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik.
- (3) A közös helyi építési szabályzatra és közös településrendezési tervekre egyebekben a 7-14. §-ok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

#### A településtervezés

- 16. §** (1) Településtervezési tevékenységet szakirányú egyetemi végzettséggel és jogszabályban meghatározott más szakmai feltételekkel (a továbbiakban együtt: településtervezési jogosultság) rendelkező személy végezhet.
- (2) A településrendezési terv készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.
- (3) A településtervezésre jogosult személyeket névjegyzékbe kell foglalni.

#### A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

- 17. §** A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:
- a) építésjogi követelmények,
  - b) tilalmak,
  - c) telekalakítás,
  - d) elővásárlási jog,
  - e) kisajátítás,
  - f) helyi közút céljára történő lejegyzés,

- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok.

### Építésjogi követelmények

- 18. §** (1) Építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Építési munkát végezni helyi építési szabályzattal, illetőleg szabályozási tervvel még nem rendelkező területen - a 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettség teljesítéséig is - e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.
- 19. §** (1) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.
- (2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az
- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) közérdeket nem sért, különösen
    - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
    - bb) nem veszélyeztet a talaj- és a vízgazdálkodást,
    - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
    - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
  - c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
  - d) a korábbi gazdálkodó 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 környezetre kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
  - f) közösségi építmény vagy köztárgy.

### Tilalmak

- 20. §** (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.
- (2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv felülvizsgálatával együtt el kell végezni.
- (3) A tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelése előtt engedélyezett építési, a javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kár-elhárítási tevékenységekre.
- (4) A tilalmat - az azt elrendelő megkeresésére - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzés elmaradása a tilalom hatályát nem érinti.

- 21. §** (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv előkészítésének időszakára az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.
- (2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik - három év eltelte után megszűnik. Ha az elrendelés feltétele továbbra is fennáll, a tilalom határideje legfeljebb egy esetben egy évvel meghosszabbítható.
- (3) A tilalmat - a változtatási tilalom kivételével - az első fokú építésügyi hatóság az érintettek vonatkozásán határozattal rendeli el. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, időtartamát, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.
- (4) A természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében törvényben meghatározott esetekben az arra illetékes államigazgatási szerv megkeresésére az építési hatóságnak határozattal el kell rendelnie telekalakítási, illetőleg építési tilalmat.
- 22. §** (1) A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más értéknövelő változtatást az életveszély elhárításán kívül 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 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása
- kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

#### Telekalakítás

- 23. §** (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.
- (2) A telekalakítást az építésügyi hatóság engedélyezi.
- (3) A telekalakítási terv készítése során:
- a) a telekalakítással érintett területen a fennálló állapotról térképet és jegyzéket kell készíteni, melyben rögzíteni kell a telkek adatait (tulajdonosa, fekvése, nagysága, bejegyzett használati módja, bejegyzett építési jogok és korlátozások),
  - b) az érintett tulajdonosokkal való tárgyalás után a telekalakítás utáni állapotot rögzítő térképet és a kialakuló telkekről jegyzéket kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a kialakuló telkek adatait (ingatlan-nyilvántartási adatok, a telek tulajdonosát érintő jogok és korlátozások, az előírt kötelezettségek és az azok teljesítéséhez nyújtott pénzbeli szolgáltatás stb).
- (4) A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

- 24. §** (1) A telekalakítás lehet:
- a) telekcsoport újraosztása (2. § 21. pont),
  - b) telekfelosztás (2. § 23. pont),
  - c) telekegyesítés (2. § 22. pont), és
  - d) telekhatárrendezés (2. § 24. pont).

- (2) A telkek csoportjának újraosztása során egyesíteni kell az érintett telkeket, amennyiben közterület kialakítása szükséges, úgy azt a területből ki kell venni, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (3) Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.
- (4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

#### Elővásárlási jog

- 25. §** (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.
- (2) A települési önkormányzat a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetőleg az olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez, és a rendezett településfejlődés biztosítása azt megkívánja, elővásárlási jogot állapíthat meg. Az erről szóló rendeletben meg kell jelölni azt a célt, amelyre a telket az önkormányzat fel kívánja használni.
  - (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) bekezdés szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
  - (5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésében szabályozott elővásárlási joga - a műemléki ingatlant kivéve - a más jogszabályon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.
  - (6) Ha az önkormányzat elővásárlási joga gyakorlásáról a megkeresésétől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető.

#### Kisajátítás

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

#### Helyi közút céljára történő lejegyzés

- 27. §** (1) Ha a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása az érintett tulajdonosok érdekében szükséges, az építésügyi hatóság az ingatlannak a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül - a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az illetékes települési önkormányzat javára igénybe veheti, és lejegyezheti, amihez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.
- (2) A lejegyzés védett, védelemre tervezett, valamint védő területek esetében csak az érdekeltektől szakhatóságok előzetes egyetértésével végezhető.
  - (3) Ha a lejegyzésre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, és az érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondanak, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
  - (4) Ha az ingatlannak a helyi közút céljára szükséges részén építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érdekeltek megállapodtak.

- (5) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (6) A helyi közút kialakítása során feleslegessé vált területet az érintett ingatlantulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban a (3) bekezdés szerint jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül vissza kell adni.
- (7) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

#### Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- 28. §** (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt helyi közutakat és a közműveket 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 helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat rendelettel szabályozza.
  - (3) A fővárosban a (2) bekezdésben említett szabályozásra - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulás olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amelyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

#### Településrendezési kötelezések

**29. §** (1) Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
  - b) helyrehozatali kötelezettség és
  - c) beültetési kötelezettség
- rendelhető el.

- (2) A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.
- (3) A helyi építési szabályzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.
- (4) A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás stb.) írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben meghatározott kötelezettség határozattal történő elrendeléséről a helyi építési szabályzat alapján az építésügyi hatóság intézkedik.
- (6) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (5) bekezdés szerint elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni.

### Kártalanítási szabályok

- 30. §** (1) Ha valamely településrendezési intézkedés következtében az ingatlan korábbi rendeltetését, használati módját meg kell változtatni és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.
- (2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetésmódosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbség.
- (3) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó közérdekű célban határozza meg, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.
- (4) Ha az ingatlan korábbi rendeltetéséhez fűződő jogok keletkezésétől számított három éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a kártalanítás azonnal követelhető.
- (5) Ha a három évnél hosszabb tilalom alá eső - a tilalom elrendelése előtt felosztható, illetőleg beépíthető - ingatlant nem sajátították ki, vagy a tulajdonos nem kap csereingatlant, vagy pedig a tilalmat időközben nem szüntetik meg, három év eltelte után a tulajdonos részére a negyedik évtől kezdődően - kérelmére - évenként korlátozási kártalanítást kell fizetni. Ez a fizetési kötelezettség a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzése, továbbá a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom esetére nem vonatkozik. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.
- (6) A korlátozási kártalanítás évi mértéke a használat, illetőleg a hasznosítás lehetőségének a korlátozásából eredő kár összegének arányos része, legfeljebb azonban az ingatlan mindenkor forgalmi értékének 5%-a. Az évenként kifizetett kártalanítás az ingatlan kisajátítása esetén a kisajátítási kártalanításba, csereingatlan adása esetén pedig annak értékébe nem számítható be.
- (7) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt.
- (8) A korlátozási kártalanítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytatja le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

### 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 mozgásukban korlátozott személyek részére is a biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

- (2) Az építmény kialakítása, felújítása, átalakítása során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket, különösen
- a) az értékes táj- és településkép, építészeti-beépítési jellegzetesség és látvány védelmét, továbbá
  - b) a kedvező tájolás,
  - 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 követelményeit.
- (3) Az országos építési szakmai követelmények megtartása alól - külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon - eltérési engedély adható.
- (4) Az építmény kialakítása, felújítása, átalakítása 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) a mozgásukban korlátozott személyek részére is a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használhatóságot.

#### Az építészeti-műszaki tervezés

- 32. §** (1) Az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének építési munkával járó megváltoztatásához jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű építészeti-műszaki terv szükséges.
- (2) Az építészeti-műszaki tervek készítése jogszabályban meghatározott szakirányú egyetemi vagy főiskolai képesítéshez és külön feltételekhez (a továbbiakban együtt: tervezési jogosultság) kötött tevékenység.
- (3) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatására jogosult csak olyan tervezési munkát végezhet, amire minősítése alapján jogosult, és amelynek megoldására a szakmai felkészültsége alapján képes.
- (4) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatására jogosult személyeket névjegyzékbe kell felvenni.
- (5) A településrendezés, az építmények és együtteseik, az építési szerkezetek és módok, valamint a belsőépítészet és a kertépítés tervezésére - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - tervpályázatot lehet kiírni.
- (6) A tervpályázat az (5) bekezdésben felsorolt építészeti-műszaki tervezési feladatok több változatú előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma, amelynek célja a műszaki, városképi, építészeti, gazdaságossági szempontból legkedvezőbb tervkoncepció kiválasztása és - jogszabályban meghatározott esetekben - a tervezői megbízás szakmai feltételeinek előzetes tisztázása.
- (7) A közbeszerzésekről szóló 1995. évi XL. törvény hatálya alá eső - (5) bekezdésben meghatározott - építési beruházás esetében:
- a) az építési engedélyezési tervdokumentáció előkészítésére - jogszabály előírásai szerint - tervpályázatot kell kiírni,
  - b) az eredményes tervpályázatot követően, annak eredményét figyelembe véve, az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére tervezési szerződést kell kötni.
- (8) Jogszabály egyéb esetben is elrendelheti tervpályázat kiírásának kötelezettségét.
- (9) Az építészeti-műszaki terv - külön törvény alapján - szerzői jogvédelem alatt áll.



**33. § (1) A tervező felelős**

- a) az építészeti-műszaki tervezésre vonatkozó minőségi, biztonsági és szakmai szabályok, építési előírások betartásáért, továbbá
  - b) az általa készített építészeti-műszaki tervek szakszerűségéért.
- (2) A tervező az altervezők munkáját összehangolja, és az általuk szolgáltatott munkarészeket egyezteti.

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

- (2) Az építésügyi hatósági engedély feltételekhez köthető.
- (3) Az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani.
- (4) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során érvényt szerez a jogszabályokban foglaltaknak és az építészeti-műszaki szakszerűség követelményeinek. Biztosítja továbbá az eljárással érintettek és az eljárásban érdekelt jogos érdekeinek védelmét.
- (5) Az építésügyi hatósági engedélyezéskor az érdemi határozatot a kérelem előterjesztésétől számított 60 napon belül meg kell hozni.
- (6) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban a külön jogszabályban meghatározott szakhatóságok és más szervek, valamint névjegyzékbe vett műszaki szakértők működnek közre.

**35. § (1)** Az ügyfél az építésügyi hatóság engedélyének megkérése előtt - a beépítési, építészeti, műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából - elvi engedélyt kérhet. Jogszabály az elvi engedély kérését kötelezővé teheti.

- (2) Az elvi engedély a közreműködő szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított egy éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során köti azokban a kérdésekben, amelyekről rendelkezett. Az elvi engedély érvényét veszti, ha jogerőre emelkedésétől és végrehajthatóvá válásától számított egy év alatt nem kér az építető építésügyi hatósági engedélyt. Az engedély érvénye egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az általános érvényű és a helyi jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető.

**36. §** Építésügyi hatósági engedély a jogszabályok keretei között akkor adható, ha

- a) a tervezett építés a 18-19. §-okban, a 31. §-ban előírt, illetve a külön jogszabályban kötelezővé tett nemzeti szabvány szerinti követelményeknek megfelel,
- b) a tervezett építés az egyes építmények és területek védettségét elrendelő vagy azokra különleges feltételeket megállapító jogszabályoknak, az előzetes hatósági eljárásokban tisztázódott szakhatósági követelményeknek és az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásában foglalt eseti előírásoknak megfelel,
- c) az építmény megépítése, tervezett használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené,

- d) az építmény rendeltetésszerű használhatóságához szükséges járulékos építmények, illetőleg jogszabályban meghatározott esetekben és módon a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint a közmű- és energiaellátás megvalósítása biztosított,
- e) a tervezőként megjelölt szerv, illetőleg személy jogosult volt az építészeti-műszaki tervezésre,
- f) az építtető építési jogosultságát hitelt érdemlően igazolja.

- 37. §** (1) Az építésügyi hatóság engedélye egyben - az engedélybe foglalt szakhatósági előírások vonatkozásában - szakhatósági engedély is, amely azonban nem menti fel az építtetőt a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.
- (2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

### Az építés

- 38. §** (1) Építési munkát - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - terveknek és egyéb okiratoknak, valamint jogszabályban meghatározott esetekben az ezek alapján készített műszaki megvalósítási terveknek megfelelően szabad végezni.
- (2) A jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - tervtől csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez kötött építési munka.

- 39. §** (1) Építőipari kivitelezési tevékenység akkor folytatható, ha
- a) az építőipari kivitelezés az építési tevékenységet folytató (a továbbiakban: kivitelező) tevékenységi körében szerepel, illetve
  - b) az építés műszaki munkálatait az építési munka jellegének megfelelő és jogszabályban meghatározott szakképesítéssel és gyakorlattal rendelkező felelős műszaki vezető irányítja.
- (2) Építési szakmunkát csak az végezhet, aki a tevékenységre jogszabályban előírt szakmai feltételekkel rendelkezik.
- (3) Az építmények teherhordó szerkezeteit nem érintő javító, karbantartó, felújító tevékenységet a munka jellegének megfelelő szakmunkás képesítéssel rendelkező személy felelős műszaki vezető nélkül is végezhet.
- (4) Akinek az építőipari kivitelezés a tevékenységi körében nem szerepel - a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével - csak saját céljára végezhet építési munkát.

- 40. §** (1) A kivitelező felelős a megvalósított építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért, valamint az építtető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a jóváhagyott engedélyezési tervekben előírtak biztosításáért.
- (2) A felelős műszaki vezető felelős az építmény - a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a szükség szerinti kivitelezési terveknek megfelelő - megvalósításáért, továbbá az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és a munkálatok végzésének szakszerűségéért.
- (3) A kivitelező - jogszabályban meghatározott esetben és módon - építési naplót vezet, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt hatósági ellenőrzéskor, illetve műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja.

(4) Az építtető az építési-szerelési munka szakszerű végzésének folyamatos figyelemmel kísérésére, ellenőrzésére helyszíni képviselőjeként, külön jogszabályban meghatározottak szerint műszaki ellenőrt bízhat meg.

**41. §** (1) Építési célra anyagot, szerkezetet és berendezést csak hazai megfelelőség igazolással lehet forgalomba hozni, megrendelni, építménybe betervezni vagy beépíteni.

(2) A hazai megfelelőség igazolás, annak az írásos megerősítése, hogy az anyagok, szerkezetek és berendezések kielégítik a

- a) nemzeti szabványokban,
- b) ágazati műszaki szabályzatokban és előírásokban,
- c) építőipari műszaki engedélyekben, valamint
- d) a 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjaiban előírt követelményeket.

(3) A hazai megfelelőség igazolás alapját megfelelőségi vizsgálatok képezik.

(4) Hazai megfelelőség igazolás lehet:

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

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

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

**43. §** (1) Az építtető felelős azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.

(2) Az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építtetőnek és a kivitelezőnek az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket el kell szállíttatnia, a környezetet és a terep felszínét az eredeti, illetve engedélyezett állapotában kell átadnia, a környezetben okozott károkat meg kell szüntetnie.

#### Az építmény használatbavétele

**44. §** (1) Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérni - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik -, annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt is kell kérnie. A kérelemhez a felelős műszaki vezető, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az érdekelt szakhatóságok, az érintett infrastruktúra-hálózatot működtető közüzemek és a kéményseprő nyilatkozatát kell csatolni arról, hogy az építmény a jogerős építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervnek megfelel, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

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

- (3) Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi hatósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.
- (4) Az (1) bekezdésben előírt használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

#### Az építésügyi hatósági ellenőrzés

- 45. §** (1) Az első fokú építésügyi hatóság köteles az engedélyhez kötött építési munka végzését a helyszínen ellenőrizni. Ennek keretében vizsgálnia kell:
- a) a jogerős és végrehajtható építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervek meglétét és azok alkalmazását,
  - b) az építmény szerkezeteinek az engedélyezési tervnek megfelelő, továbbá a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történő megvalósulását,
  - c) az építési munka végzését irányító felelős műszaki vezetőnek az előírt szakirányú képesítési és más szakmai feltételeknek való megfelelését,
  - d) az állékonyságra, valamint az életre és egészségre, továbbá a köz- és vagyonbiztonságra vonatkozó követelmények megtartását.
- (2) Az első fokú építésügyi hatóság az építési munka végzésének ellenőrzésén túl megelőzi, felkutatja, megakadályozza az építési engedély nélkül, vagy attól eltérően, és építési engedélyhez nem kötött építési munka esetében az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével (a továbbiakban: szabálytalanul) történő építési tevékenységet, a rendeltetéstől eltérő építményhasználatot.
- (3) Az építésügyi hatósági ellenőrzést rendszeresen - az építési munka végzése során legalább az építmény helyének kitűzésekor és az építési folyamat befejezésekor - kell végezni.
- (4) Az építésügyi hatósági ellenőrzést végző az építési munka folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra - megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.
- (5) Az építésügyi hatósági ellenőrzési feladatok végrehajtásában - az építésügyi hatóság felkérése esetén - a rendőrség, a közterület-felügyelet, továbbá jogszabályban felhatalmazott más szervek is közreműködnek.
- (6) A tulajdonos, a hasznélvező és a használó, valamint az építtető és a kivitelező a hatósági ellenőrzést tűrni kötelesek.

#### Az építésfelügyeleti ellenőrzés

- 46. §** (1) Az építésfelügyeleti ellenőrzési tevékenység célja annak a megállapítása, hogy
- a) az építményekre, építési termékek (anyagok, szerkezetek, berendezések) módszerek és eljárások minőségi követelményeire és alkalmazására vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és engedélyeket az építési munka végzése során megtartották-e,
  - b) az építmények, építési termékek használat során vagy egyébként kialakult állapota megfelel-e a rájuk vonatkozó - az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló - követelményeknek.
- (2) Az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat jogszabályban meghatározottak szerint
- a) a közigazgatási hivatal vezetője,

- b) a sajátos építményszakág tekintetében az arra vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szerv látja el.
- (3) Az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokban a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint jogosult szakintézmények működnek közre.
- (4) Az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó államigazgatási szerv jogszabálysértés megállapítása esetén a szabálytalan állapot megszüntetését határozattal elrendeli, illetőleg az intézkedések megtételét az arra jogosult szervnél kezdeményezi.

#### Az építésügyi hatósági kötelezés

##### **47. § (1)** Az építésügyi hatóság elrendelheti:

- a) az építmény, építményszakág építésügyi hatósági engedélyekben meghatározott rendelkezéstől 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, építményszakág kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt az építési szabályzatban, a szabályozási tervben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik,
- e) jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a telken a településkép előnyösebb kialakítása vagy a környezet védelme céljából szükséges kertépítési, továbbá a településkép védelme érdekében szükséges egyéb munkák elvégzését.

##### (2) Az építésügyi hatóságnak el kell rendelni:

- a) az építmény, építményszakág részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik,
  - b) az építmény, az építményszakág állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető használat megszüntetését,
  - c) az építmény, építményszakág hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, 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,
  - d) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.
- (3) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1)-(2) bekezdés szerint elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.
- (4) Az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget - annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve - maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

#### Az építmény fennmaradásának engedélyezése

- 48. § (1)** Ha az építményt, építményszakágot szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt adhat, ha a 18-19. §-okban és a 31. §-ban meghatározott feltételek fennállnak, vagy megteremthetők.

- (2) Fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha
- a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy
  - b) a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.
- (3) Az építésügyi hatóság az építettőt - kérelem hiányában - a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívhatja, vagy az eljárást hivatalból az építettő költségére lefolytathatja.
- (4) A fennmaradási engedély - építésügyi bírság kiszabása, illetőleg az (1)-(2) bekezdés szerinti sürgős átalakítás kötelezettségének és határidejének egyidejű megállapítása mellett - meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes (határozatlan időre szóló) vagy végleges jellegű lehet.
- (5) A fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak. Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egyidőben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után a 44. § előírásai szerinti használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (6) A meghatározott idő elteltét, illetőleg az engedély visszavonását követően az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania. Ugyanúgy akkor is, ha a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették. Az átalakítási kötelezettség elmulasztása esetén az építésügyi hatóság a lebontást elrendeli.
- (7) Ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság köteles elrendelni a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy ha a kötelezett a munkálatok elvégzését nem vállalja, a lebontását.
- (8) Az építésügyi hatóság az (1)-(7) bekezdés alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet. A (6) 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.
- (9) Kérelemre a fennmaradási engedély kiadása nem tagadható meg a (8) bekezdésben meghatározott intézkedési idő letelte miatt. Ebben az esetben átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani nem lehet.
- (10) A szabálytalanul létesített építménnyel, építményrésszel kapcsolatos átalakítási vagy bontási kötelezettségek végrehajtását az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője, használója) tűrni köteles.

#### Az építésügyi bírság

- 49. §** (1) Ha a 48. § szerint a fennmaradási engedély megadható, ezzel egyidejűleg az építésügyi bírságot is ki kell szabni. Az építésügyi bírság alapjául a szabálytalanul létrehozott vagy megsemmisült építménynek, építményrésznek a külön jogszabályban meghatározott értéke szolgál. Az építésügyi bírság az építmény, építményrész készült-ségi fokának megfelelő érték legalább 20%-a, legfeljebb 100%-a. Az építésügyi bírságot az építésügyi hatóság a 48. § (4) bekezdés szerinti határozatában előírt határidőben kell megfizetni.
- (2) Ha az építettő a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejártá előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

**50. § (1)<sup>1</sup>** Az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására, így különösen

- a) a településrendezési feladatok támogatására,
  - b) minőségügyi, építésfelügyeleti, építésügyi hatósági ellenőrzésre, az ezzel kapcsolatos feladatok támogatására, az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelésére,
  - c) hatósági végrehajtások elvégzésére, illetve pénzügyi fedezetük pályázati úton történő megelőlegezésére,
  - d) a helyi építészeti örökség védetté nyilvánításával és védelmével kapcsolatos önkormányzati kiadások pályázati úton történő támogatására,
  - e) az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtására, támogatására,
  - f) az építészeti értékek bemutatásának elősegítésére,
  - g) az építészeti és településrendezési társadalmi szervezetek szakmai feladatainak ellátására, támogatására,
  - h) az építészeti kultúra fejlesztésére
- a költségvetés Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium fejezetében építésügyi célú intézkedésre.

**(2)<sup>2</sup>** Az építésügyi bírságból a költségvetés Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium fejezetébe építésügyi célú intézkedésként befolyt bevételek 30%-a az érintett építmény helye szerinti települési önkormányzatot, 30%-a pedig az első fokon eljáró építésügyi hatóságokat illeti meg. Amennyiben az építésügyi hatósági eljárásban a másodfokú hatóság is eljár, úgy az első fokú építésügyi hatóságot illető 30%-ból 15% a másodfokon eljáró építésügyi hatóságot illeti meg.

**(3)<sup>3</sup>** Az érintett építmény, építményrész helye szerinti települési önkormányzattal szemben kiszabott építésügyi bírságból befolyt bevételből a települési önkormányzatot illető rész (30%) is az építésügyi célú intézkedést illeti.

**(4)** A (2) bekezdés szerint az önkormányzatot illető bevétel az (1) bekezdésben említett építésügyi célokkal összhangban használható fel.

**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 építtetőt kell kötelezni.

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

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

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

Az építésügyi hatóság

**52. § (1)** Az építésügyi hatósági jogkört első fokon - a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a települési önkormányzat jegyzője látja el.

<sup>1</sup> Megállapította: 1998. évi XC. törvény 108. § (1). Hatályos: 1999. I. 1-től.

<sup>2</sup> Megállapította: 1998. évi XC. törvény 108. § (2). Hatályos: 1999. I. 1-től.

<sup>3</sup> Megállapította: 1998. évi XC. törvény 108. § (2). Hatályos: 1999. I. 1-től.

- (2) Az elvi építési, az építési, a bontási, használatbavételi és fennmaradási engedélyezési, továbbá az ezekkel összefüggő ellenőrzési és kötelezési ügyekben első fokon - kormányrendeletben meghatározott illetékességi területtel - a városi (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzője jár el.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott építésügyi hatósági jogkört annak a települési önkormányzatnak a jegyzője is elláthatja, amely önkormányzat tartósan biztosítja a meghatározott szakmai feltételeket. A meghatározott szakmai feltételeket a települési önkormányzat önállóan vagy önkormányzati társulásban biztosítja. A (2) bekezdésben meghatározott építésügyi hatósági jogkörök ellátására történő kijelölést a kormányrendeletben fel nem sorolt település képviselő-testülete - a belügyminiszterrel egyetértésben, a miniszter útján - kezdeményezheti a Kormánynál.
- (4) Az építésügyi hatósági ügy iratait a határozat jogerőre emelkedését, illetőleg végrehajtásának befejeződését követő 30 napon belül az e törvény szerint hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság az építmény helye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (körjegyzőjének) adja át, aki köteles azokat - az ügyvitelre és ügykezelésre vonatkozó szabályok szerint - irattározni.
- (5) Az építésügyi hatósági ügyekben másodfokon a területileg illetékes megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal jár el.
- (6) A sajátos építményfajták, továbbá a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervek gyakorolják.

**53. §** (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési, ellenőrzési és kötelezési eljárásokban, továbbá az építésfelügyeleti ellenőrzés során az államigazgatási eljárás általános szabályait az e törvényben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)<sup>1</sup> Az elvi építési, az építési, a bontási, a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezéssel kapcsolatos hatósági, továbbá az építésügyi hatósági ellenőrzési és kötelezési ügyek döntésre való szakmai előkészítését és végrehajtását, továbbá az építésfelügyeleti tevékenységet csak jogszabályban meghatározott szakirányú egyetemi vagy főiskolai, más építésügyi hatósági ügyek esetében pedig legalább szakirányú középfokú képesítéssel, továbbá jogszabályban meghatározott szakmai feltételekkel rendelkező köztisztviselő végezheti.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott szakmai feltételek alól felmentés nem adható.

## IV. Fejezet

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

#### Az épített környezet fenntartása és használata

- 54. §** (1) Az épített környezet elemeit: az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni. Közterület használatára vonatkozóan jogszabály ettől eltérően rendelkezhet.
- (2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

<sup>1</sup> Megállapította: 1998. évi XC. törvény 108. § (3). Hatályos: 1999. I. 1-től.



- (3) Az építménynek, építményrésznek a használatbavételi, illetve a 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 és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani.

**55. §** (1) A településkép védelme érdekében az építésügyi hatóság:

- a) az épület(ek) és (azok) környezetének kialakítása, továbbá az egy épületben lévő valamennyi üzlethelyiség homlokzatának, valamint a kirakatszekrényeknek és feliratoknak, hirdetőberendezéseknek összehangolt építészeti-műszaki tervezését, illetve kivitelezését, valamint
- b) az épület külső helyreállítását, homlokzatszínezését és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat
- is elrendelhet.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt munkálatok elrendelésének feltételeit a települési - fővárosban a kerületi - önkormányzat rendeletben szabályozza.

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

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

#### Az építészeti örökség védelme

**56. §** (1) Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, az épületegyüttesek és a kultúrtájak. 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)<sup>1</sup> A Kormány a világörökséggel kapcsolatos feladatait a nemzeti kulturális örökség minisztere útján, az általa - a miniszterrel és a környezetvédelmi miniszterrel egyetértésben - létrehozott és működtetett Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága közreműködésével látja el.

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

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

<sup>1</sup> Megállapította: 1998. évi LXXXVI. törvény 56. §. Hatályos: 1999. I. 1-től.

- (2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.
- (3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési - fővárosban a fővárosi önkormányzat, illetve az általa szabályozott keretek között a kerületi - önkormányzat rendeletben dönt.

## V. Fejezet

### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### Nyilvántartások

- 58. §** (1) Az építésügyi hatóságok, települési jegyzők (főjegyzők), közművezetékek kezelői, közalapítványok, kamarák és más, jogszabályban erre felhatalmazott szervek az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges azon területi, társadalmi, környezeti, természeti és műszaki adatokról, amelyek a településrendezéshez és a tervezéshez, az építésügyi hatósági tevékenységhez feltétlenül szükségesek jogszabályban meghatározott hatósági nyilvántartásokat vezetnek.
- (2) Az (1) bekezdésben említett hatósági nyilvántartásnak minősül:
- a) a települések közigazgatási területét ábrázoló földmérési alaptérképek (bel- és külterület ábrázolásával),
  - b) a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek nyilvántartása,
  - c) a telekalakítási engedélyek mellékletét képező tervek,
  - d) a belterületi közműnyilvántartás,
  - e) az építmény-nyilvántartás,
  - f) az átnézeti nyilvántartási térkép,
  - g) a külterületen lévő nyomvonalas és kapcsolódó létesítmények nyilvántartása,
  - h) a tervezői, vezető tervezői, szakértői, műszaki ellenőri névjegyzék vezetése,
  - i) a lakásépítéssel, megszűnéssel kapcsolatos nyilvántartás,
  - j) a hatósági, építésfelügyeleti ellenőrzések jegyzőkönyveinek nyilvántartása,
  - k) az építésügyi hatósági eljárások következtében szükségessé vált pénzösszeg behajtásának nyilvántartása,
  - l) a bauxitcementtel épült építmények nyilvántartása,
  - m) az egyéb jogszabályban megjelölt, az (1) bekezdés körébe tartozó nyilvántartások.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben említett nyilvántartások a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően az alábbi személyes adatokat tartalmazhatják:
- a) név,
  - b) lakcím,
  - c) személyi igazolvány száma.
- (4) Az adatbázisok megteremtéséhez és folyamatos fenntartásához minden természetes és jogi személy köteles a tulajdonával összefüggő adatokat szolgáltatni, kivéve azokat, amelyek jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásból megismerhetők.
- (5) 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.

## Az ügyész szerepe az építésügyi eljárásokban

- 59. §** (1) A közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében az építésügyi hatóság másodfokú határozatát a felek számára nyitva álló keresetindítási határidőn belül az ügyész is megtámadhatja keresettel.
- (2) Az ügyész törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva, a rá vonatkozó jogszabályok alapján közreműködik az építésügyi hatóságok eljárásai és döntései törvényességének biztosításában.

## A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

- 60. §** (1) E törvény - a (2) bekezdés kivételével - 1998. január 1-jén lép hatályba, egyidejűleg
- a) az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény,
  - b) az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény módosításáról rendelkező 1985. évi 10. törvényerejű rendelet és az 1994. évi XXXVIII. törvény,
  - c) az egyes törvények és törvényerejű rendeletek hatályon kívül helyezéséről és módosításáról szóló 1990. évi XXII. törvény 41. és 43-46. §-a,
  - d) a kormányzati munkamegosztás megváltozásával összefüggésben egyes törvények módosításáról szóló 1990. évi LXVIII. törvény 2. §-a,
  - e) a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 74-83. §-a,
  - f) az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény végrehajtására kiadott 30/1964. (XII. 2.) Korm. rendelet, valamint az ezt módosító 88/1990. (VI. 30.) MT rendelet 2. számú melléklete, a 25/1992. (I. 28.) Korm. rendelet, a 44/1995. (IV. 24.) Korm. rendelet és a 60/1995. (V. 30.) Korm. rendelet,
  - g) a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról rendelkező 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet módosítása tárgyában kiadott, 73/1989. (VII. 7.) MT rendelet 16. §-a (3) bekezdésének hatodik fordulója,
  - h) az egységes hírközlési hatósági szerv létesítéséről, valamint egyes hírközlést érintő jogszabályok módosításáról szóló 142/1993. (X. 13.) Korm. rendelet 6. §-a (2) bekezdésének j) pontja,
- hatályukat veszítik.
- (2) A törvénynek a 30. § szerinti kártalanítási szabályai a törvény kihirdetését követő 8. napon; a településtervezési, az építészeti-műszaki tervezési, a műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri jogosultsággal, a településrendezési és építészeti tervpályázatokkal kapcsolatos előírásai, valamint a 41. §-a és a 62. § (2) bekezdés j) pontjának előírásai a törvény kihirdetését követő 60. napon lépnek hatályba. Egyidejűleg
- a) az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény - a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 77. §-ának (2) bekezdésével megállapított - 13. §-ának (3)-(6) bekezdései, továbbá a 41., 42., 43. és 45. §-a, valamint
  - b) az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény végrehajtására kiadott, többször módosított 30/1964. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. §-a
- hatályukat veszítik.
- A törvény hatálybalépésekor még fennálló telekalakítási és építési tilalmakra és a velük kapcsolatos korlátozási kártalanításra továbbra is az 1964. évi III. törvény 13. §-ának (2)-(6) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. A korlátozási kártalanítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytatja le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint.
- (3) A törvény hatálybalépésekor

- a) már elkészült, de még jóvá nem hagyott településrendezési tervek tartalmi követelményeire továbbra is a korábbi jogszabályok rendelkezései az irányadók, a jóváhagyásukról azonban legkésőbb a törvény hatálybalépését követő egy éven belül e törvény rendelkezései szerint kell gondoskodni,
  - b) már jóváhagyott településrendezési terveket a módosításukig, illetőleg a helyükbe lépő új tervek elkészültéig változatlanul alkalmazni kell,
  - c) meglévő települési belterületekre e törvénynek a beépített és a beépítésre szánt, illetőleg a külterületekre a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) Az építésfelügyeleti, valamint a kiemelt első fokú építésügyi hatóságok felállítását és a feladatok ellátását biztosító költségvetési eszközökről az Országgyűlés első ízben az 1998. évre szóló költségvetésben köteles gondoskodni.
- (5) A helyi önkormányzati rendeleteket - a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel - felül kell vizsgálni, és a törvény hatálybalépését követő egy éven belül gondoskodni kell az e törvénnyel és az e törvényen alapuló jogszabályokkal ellentétes rendelkezések hatályon kívül helyezéséről.
- (6) A települési önkormányzat jegyzője az 52. § (2) bekezdésben meghatározott ügyekben az eljárni illetékes építésügyi hatóság számára legkésőbb a törvény hatálybalépését követő 15 napon belül megküldi az építésügyi hatósági jogkör gyakorlásához szükséges iratokat.
- (7)
- (8) Az 52. § (2) bekezdésében meghatározott építésügyi hatóság a törvény hatálybalépésekor
- a) folyamatban lévő ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok szerint, valamint
  - b) a jogerős és végrehajtható határozattal lezárt ügyek hatósági ellenőrzése során az építmény (építményrész) építésekor (bontásakor) hatályos jogszabályok szerint jár el.
- (9) A törvény 52. § (3) bekezdése szerinti kijelölésre vonatkozó kérelmet az érintett települési önkormányzatoknak első esetben legkésőbb 1997. október 1. napjáig kell a miniszterhez benyújtaniuk.
- (10) A kérelemnek tartalmaznia kell a törvényben meghatározott szakmai feltételek teljesítésének igazolását, valamint az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a hatáskört az előírt szakmai feltételek mellett legalább 4 évig ellátja. Ha a hatósági jogkört önkormányzati hatósági igazgatási társulásban látják el, akkor csatolni kell az erre vonatkozó megállapodást is.

**BH1998. 545. I. Hatósági engedélyek hiányában az ingatlan adásvételi szerződésének és a földterület haszonbérleti 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.].

## 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)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Beépítve: 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 23. § (2)-(3).

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

- a) a miniszter kezdeményezésére - az 52. § (2) bekezdésben meghatározott - városi (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzőjének illetékességi területét,<sup>1</sup>
- b) a miniszter kezdeményezésére - az 52. § (3) bekezdés alapján - eljáró építésügyi hatóságok körét és illetékességi területét,<sup>2</sup>
- c) az 53. §-ban említett szakmai feltételeket,<sup>3</sup>
- d) az 52. § (3) bekezdése alapján a Kormányhoz intézett kezdeményezés tartalmi követelményeit, előterjesztésének, elbírálásának rendjét,<sup>4</sup>
- e) az építésügyi hatósági feladatokat ellátó köztisztviselők képesítési követelményeit,<sup>5</sup>
- f) az építési műszaki ellenőri tevékenység gyakorlásának részletes szabályait,<sup>6</sup>
- g) a településrendezéssel és az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és azoktól helyi építési szabályzatban való eltérés lehetőségét,<sup>7</sup>
- h) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki szakértői tevékenység gyakorlásának általános szabályait,<sup>8</sup>
- i) az építészeti-műszaki tervezési jogosultság általános szabályait,<sup>9</sup>
- j) az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások, adatszolgáltatások (adatbázisok és információk rendszerek) létesítésének és működésének feltételeit,<sup>10</sup>
- k) a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezésének, üzemeltetésének, ellenőrzésének, valamint a felvonó szakértői és ellenőri tevékenység szabályait<sup>11</sup>

rendelettel állapítsa meg.

**(2)** Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

- a) a telekalakítás, a telekalakítási és építési tilalom elrendelése, továbbá a cseretelekadás részletes szakmai szabályait,<sup>12</sup>
- b) az építészeti-műszaki tervek tartalmi követelményeit,<sup>13</sup>
- c) a településtervezési, az építészeti-műszaki tervezési jogosultság részletes szabályait,<sup>14</sup>
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályait - a gazdasági miniszterrel együtt -,
- e) az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait,<sup>15</sup>
- f) az építésfelügyeleti ellenőrzés részletes szabályait,<sup>16</sup>
- g) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait,<sup>17</sup>
- h) a településrendezési és építészeti tervpályázatok részletes szabályait,<sup>18</sup>
- i) az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint ezekkel kapcsolatban a települési önkormányzatok véleménynyilvánításának részletes szabályait,<sup>19</sup>

<sup>1</sup> Lásd: 220/1997. (XII. 5.) Korm. rendelet.

<sup>2</sup> Lásd: 220/1997. (XII. 5.) Korm. rendelet.

<sup>3</sup> Lásd: 220/1997. (XII. 5.) Korm. rendelet.

<sup>4</sup> Lásd: 220/1997. (XII. 5.) Korm. rendelet.

<sup>5</sup> Lásd: 220/1997. (XII. 5.) Korm. rendelet.

<sup>6</sup> Lásd: 158/1997. (IX. 26.) Korm. rendelet.

<sup>7</sup> Lásd: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.

<sup>8</sup> Lásd: 159/1997. (IX. 26.) Korm. rendelet.

<sup>9</sup> Lásd: 157/1997. (IX. 26.) Korm. rendelet.

<sup>10</sup> Lásd: 24/1997. (XII. 19.) Korm. rendelet.

<sup>11</sup> Lásd: 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet.

<sup>12</sup> Lásd: 3/1998. (II. 11.) KTM rendelet.

<sup>13</sup> Lásd: 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

<sup>14</sup> Lásd: 32/1997. (XI. 19.) KTM rendelet, 21/1998. (VI. 25.) KTM rendelet.

<sup>15</sup> Lásd: 47/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

<sup>16</sup> Lásd: 48/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

<sup>17</sup> Lásd: 43/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

<sup>18</sup> Lásd: 16/1998. (VI. 3.) KTM rendelet.

<sup>19</sup> Lásd: 40/1997. (XII. 21.) KTM rendelet, 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

- j) az építési célra szolgáló anyagok, szerkezetek és berendezések műszaki követelményeinek és megfelelőségigazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályait - a gazdasági miniszterrel együtt -,<sup>1</sup>
  - k) a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága működésének rendjét,<sup>2</sup>
  - l) a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,
  - m) településrendezési, építészeti-műszaki tervtanácsokra vonatkozó szabályokat,
  - n) az építésügy körébe tartozó szakértői tevékenység gyakorlásának részletes szabályait,<sup>3</sup>
  - o) az önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait és feltételeit,<sup>4</sup>
  - p) az 53. § (2) bekezdésében meghatározott szakmai feltételeket és - a köztisztviselők képesítési előírásairól szóló kormányrendelet előírásain túlmenően - a képzés módját<sup>5</sup> rendelettel állapítsa meg.
- (3) Azokat a nemzeti szabványokat, amelyek alkalmazása kötelező, a szakmailag illetékes miniszter jogszabállyal meghatározott időre, egészben vagy részben kötelezően alkalmazandóvá nyilváníthatja.
- (4) A sajátos építményszabványokra vonatkozóan a (2) bekezdésben foglalt szabályozási feladatokat a - miniszterrel egyetértésben - az építményszabvány szerinti illetékes miniszter gyakorolja.<sup>6</sup>
- (5) A törvény hatálybalépését követő két éven belül a 31. § (1) bekezdésének d) pontjában, valamint a 31. § (4) bekezdésének c) pontjában foglaltak megvalósítására a Kormány az állam tulajdonában, illetőleg a helyi önkormányzatok a tulajdonukban lévő építményekre vonatkozóan programot dolgoznak ki.

---

<sup>1</sup> Lásd: 39/1997. (XII. 19.) KTM-IKIM együttes rendelet.

<sup>2</sup> Lásd: 44/1997. (XII. 29.) KTM rendelet.

<sup>3</sup> Lásd: 38/1997. (XII. 18.) KTM-IKIM együttes rendelet, 21/1998. (VI. 25.) KTM rendelet.

<sup>4</sup> Lásd: 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet.

<sup>5</sup> Lásd: 6/1998. (III. 16.) KTM rendelet.

<sup>6</sup> Lásd: 3/1998. (II. 11.) KHVM rendelet.