

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

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

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

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

- a) a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),*
- b) a településrendezés tervezésére (a továbbiakban: településtervezés),*
- c) az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,*
- d) az építmények építészeti-muszaki tervezésére (a továbbiakban: építészeti-muszaki 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, muszaki 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 muemlékvédelem 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 muszaki megoldásokra van szükségük.
2. **Beépítésre nem szánt terület:** a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezogazdasági, az erdomuvelési, illetoleg az egyéb célra szolgáló része.
3. **Beépítésre szánt terület:** a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.
4. **Belterület:** a település közigazgatási területének - jellemzoen a település történetileg kialakult, elsosorban összefüggö, beépített, illetoleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.
5. **Épített környezet:** a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsodlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.
6. **Építési telek:** beépítésre szánt területen fekvö, az építési szabályoknak megfeleloen kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjármuvel közvetlenül megközelíthető telek.
7. **Építési terület:** olyan telek vagy telek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
8. **Építmény (az épület, mutárgy gyujtofogalma):** a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött muszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre.
9. **Közhasználatú építmény:** az olyan építmény (építményrész), amely
 - a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
 - használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, muvelodési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
 - használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
 - törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.
10. **Épület:** olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés - jellemzoen tartózkodás - céljából.
11. **Helyi építési szabályzat:** az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfeleloen megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.
- 12.
13. **Közterület:** közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfeleloen bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze - az errol szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.
14. **Külterület:** a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsosorban mezogazdasági, erdomuvelési, illetoleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.
15. **Mutárgy:** mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót

jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, musorszórás muszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas muszaki alkotások).

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

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

18. Sajátos építményfajták: az épületnek nem minősülő közlekedési, távközlési, közmu- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási építmények (mérnöki létesítmények), továbbá a bányaműveléssel, a környezetvédelemmel kapcsolatos, és az atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai célú építmények.

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

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

21. Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

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

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

24. Telekfelosztás: a telek új telkekre történő osztása.

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

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

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

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

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

30. Területi főépítész: a miniszter egyes területfejlesztési és területrendezési, valamint építésügyi 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-muszaki tervek alapján,

b) a jogszabályokban előírt építészeti, muszaki, 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 közérdeku intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetve 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 javaslattevésekre.

Az állam építésügyi feladatai

4. § (1) Az építésügy központi irányítása - a településrendezés tekintetében az arra vonatkozó országos szabályok és közérdeku 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, muszaki 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 építményfajtákra 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.**

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

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

- a) a jogszabályok keretein belül - a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve - a településrendezési feladatkör ellátása,**
- b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,**
- c) az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.**

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

- a) építési keretszabály megállapítása,**
- b) szabályozási keretterv jóváhagyása,**
- c) az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban említett feladatkör ellátása.**

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

- a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá**
- b) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.**

(4) Ha az országos érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre 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 elmozdítása,**
- b) a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.**

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

(7) A helyi önkormányzat egyes építésügyi feladatainak ellátásához - a főépítész vezetésével - tervtanácsot működtethet. A tervtanács működésének rendjét - a vonatkozó

külön jogszabály előírásainak keretei között - az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei

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

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

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

(3) A településrendezés eszközei:

- a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 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**

megorzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mezo- és az erdogazdaság, 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 nyersanyaglelohelyek biztosítását,

g) a honvédelem és a polgári védelem érdekeit,

h) a területtel és a termofölddel való takarékos gazdálkodást,

i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elosegítését 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 tehesse;

b) az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket az elokészítésbe be kell vonni úgy, hogy azok a megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül írásos állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentos terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható idobeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket;

c) az érintett terület lakosságának életkörülményeiben bekövetkezo 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 (fopolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, az érintett települési önkormányzati és érdek-képviselői szervekkel, valamint társadalmi szervezetekkel, amelyek 21 napon belül adhatnak írásos véleményt.

(4) Az eltéro vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek (fopolgármesternek) egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az idopont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzokönyvet 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 emelo véleményezzonek kell tekinteni.

(6) A véleményezési eljárás befejezése után a szabályzatot, illetve a terveket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek (fopolgármesternek) 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 fováros, a fovárosi kerület, a megyei jogú város igazgatási területének egészére egyszerre készített szabályzatot és terveket az illetékes területi főépítészeti iroda útján a miniszternek,

b) egyéb szabályzatot és terveket a területi főépítésznek.

A miniszter 90, a területi főépítész 30 napon belül adhat véleményt; ha e határidon belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértotnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell, továbbá törvénysértésre alapozott egyet nem érto vélemény esetén a szabályzat és a tervek elfogadásra nem terjeszthetok elo.

(7) A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek a (2)-(6) bekezdésben eloirt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el.

(8) Az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetoleg kivonatát a polgármesternek (fopolgármesternek) meg kell küldenie az azok véleményezésében résztvetteknek, továbbá a dokumentációt a külön jogszabályban meghatározott Országos Dokumentációs Központnak.

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érinto 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 érinto jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.

A településszerkezeti terv

10. § (1) A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetoségeit és fejlesztési irányait, ennek megfeleloen az egyes területrészek felhasználási módját, a település muködéséhez szükséges muszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelte többi település alapveto jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

(2)

(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. § eloírásain túlmenoen a szomszédos települési, a fováros esetében a fovárosi kerületi önkormányzatokkal, továbbá a megyei önkormányzattal is egyeztetni kell.

11. § (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészbol áll.

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

(3) A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetoleg a beépítésre nem szánt területeket, a település szerkezetét meghatározó közterületeket (foútvonalak, nagyobb kiterjedésu közparkok stb.), azok tagozódását, a védett, a védelemre tervezett és a védo területeket, továbbá a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket, a meglévo és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

(4) A (3) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetve 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, illetve

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

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

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

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

(5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A helyi építési szabályzat

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

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),**
- b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,**
- c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,**
- d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá**
- e) a helyi építészeti értékvédelemmel,**
- f) a védett és a védo területekkel, valamint**
- g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.**

(3) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területére egyszerre, vagy részterületenként fokozatosan a (4) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(4) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább teletömbre kiterjedően -

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

A fovárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

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

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

(3) A fovárosi kerületi önkormányzatnak - a fovárosi építési keretszabályzat keretein belül - a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania.

(4) A fovárosi településrendezési tervek:

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

(5) A fováros szabályozási kerettervében kell meghatározni a fováros egészét vagy több kerületét érintő, a fovárosi 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 fováros működéséhez szükséges közterületek és az egyéb területek elkülönítését,**
- d) a fovárosi önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),**
- e) a védett és a védelemre tervezett, valamint a védo 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 fováros szabályozási kerettervében szereplő szabályozási elemeket be kell építeni, eltérés szükségessége esetén a fováros szabályozási kerettervét előzetesen módosítani kell.

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

Több település közös rendezése

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

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

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

A településtervezés

16. § (1) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítése

a) egyetemi végzettséghez és szakirányú szakképesítéshez,

b) egyetemi végzettséghez és részlegesen szakirányú szakképesítéshez, továbbá

c) foiskolai végzettséghez és szakirányú szakképesítéshez - a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és

d) külön jogszabályban meghatározott egyéb feltételekhez kötött tevékenység (a továbbiakban együtt: településtervezési jogosultság).

(2) Településtervezési tevékenységet a külön jogszabályban meghatározott körben foiskolai végzettséggel csak az végezhet, aki végzettségét legkésőbb 2005. június 30-ig megszerzi, és teljesíti a jogszabályokban meghatározott egyéb szakmai követelményeket.

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

(4) A településtervezésre jogosult személyeket névjegyzékbe kell foglalni.

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) elovárlási jog,

e) kisajátítás,

f) helyi közút céljára történő lejegyzés,

g) útépitési és közmuvesítési 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) Ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok a korábbi előírások szerint készültek, és nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírtak, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak 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 veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,

bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,

bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá

c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

d) a korábbi gazdálkodó otthagyását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,

e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,

f) közösségi építmény vagy köztárgy.

Tilalmak

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

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

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel elrendelt tilalmat vagy annak megszüntetését - a változtatási tilalom kivételével - az első fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozattal közli.

(4) A természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében törvényben meghatározott esetekben az arra illetékes államigazgatási szerv megkeresésére, az építésügyi hatóságnak határozattal el kell rendelnie a telekalakítási, illetőleg építési tilalmat.

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

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

(7) A tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelése

elott engedélyezett építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre.

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

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

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más érték növelő 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 m²-rel történő bővítése és felújítása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

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

(2) Telekalakítás csak jogeros telekalakítási engedély alapján végezhető.

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

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

24. § (1) A telekalakítás lehet:

a) telekcsoport újraosztása (2. § 21. pont),

b) telekfelosztás (2. § 23. pont),

c) telekegyesítés (2. § 22. pont), és

d) telekhatárrendezés (2. § 24. pont).

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

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

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

Elovásárlási jog

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

(2) A települési önkormányzat rendeletben elovásárlási jogot állapíthat meg a településszerkezeti tervben rögzített közérdeku célok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetoleg az olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez, és a rendezett településfejlodés biztosítása azt megkívánja. A rendeletben meg kell jelölni azt a célt, amelyre a telket, területet az önkormányzat fel kívánja használni.

(3) A fovárosban a fovárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elovásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

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

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elovásárlási joga - az országos jelentőségü védett természeti területen lévo és a muemléki ingatlanra vonatkozó elovásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elovásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elovásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstol számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegenítheto. A bejegyzett elovásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Kisajátítás

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

Kiszolgáló és lakóút céljára történo lejegyzés

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat, illetoleg szabályozási terv szerint a település egyes területrészeit érinto kiszolgáló és lakóút (e törvény alkalmazásában, a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, az 52. § (2) bekezdésében meghatározott építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül - a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. A lejegyzéshez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.

(2) A lejegyzés védett, védelemre tervezett, valamint védo területek esetében csak az érdekelt szakhatóságok elozetes egyetértésével végezhető.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért, a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegérol az (1) bekezdésben meghatározott építésügyi hatóság külön határozatban dönt. A kártalanítás összegét a kiszolgáló út megépítésébol, illetoleg az ezzel összefüggo közmuvesítésbol eredo telekérték-növekedés figyelembevételével kell megállapítani. Telekérték-növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkezo, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll,

kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

(5) Ha a lejegyzéssel érintett telek visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére a lejegyzéssel egyidejűleg, az egész telket igénybe kell venni. Ilyen esetben a telek teljes területéért kártalanítás jár.

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

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

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

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

Útépítési és közmuvesítési hozzájárulás

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

(2) Ha a helyi közutat, illetőleg közmuvet 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 fovárosban a (2) bekezdésben említett szabályozásra - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fovárosi, illetve a fovárosi kerületi önkormányzat rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulás olyan arányban illeti meg a fovárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen 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 településképp elnyösebb 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 idon belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

(4) A helyi építési szabályzat a közérdeku környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és idon belüli beültetési kötelezettségét (gyepezítés, 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 az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt 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 különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. Hét év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért, és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti, vagy ellehetleníti.

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

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

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási

eljárást kell lefolytatni, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytat 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, mento 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 építmények és azok részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése 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 építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,**
- b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint**
- c) 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 a (3) bekezdésben foglalt eltéréssel külön

jogszabályban meghatározottak szerint

a) szakirányú egyetemi, illetve

b) a (4) bekezdésben foglalt eltéréssel részlegesen szakirányú egyetemi, vagy szakirányú foiskolai képzéshez, továbbá

c) külön jogszabályban meghatározott egyéb feltételekhez (a továbbiakban együtt: tervezési jogosultság)

kötött tevékenység.

(3) Építészeti-muszaki tervezési tevékenységet külön jogszabályban meghatározott körben az is végezhet, aki a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építész szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény hatálybalépését követő három éven belül benyújtott kérelme alapján a tervezői névjegyzékbe felvételt nyert és ezt követően az ahhoz kapcsolódó kötelezettségeinek eleget tett.

(4) Építészeti-muszaki tervezési tevékenységet az építészeti és a táj- és kertépítészeti szakterületeken a külön jogszabályban meghatározott körben szakirányú foiskolai, vagy részleges szakirányú egyetemi végzettséggel csak az végezhet, aki végzettségét legkésőbb 2002. december 31-ig megszerzi, és azt követően teljesíti a jogszabályban meghatározott más szakmai követelményeket.

(5) Az építészeti-muszaki tervezési tevékenység folytatására jogosult csak olyan tervezési munkát végezhet, amire minősítése alapján jogosult, és amelynek megoldására a szakmai felkészültsége alapján képes.

(6) Az építészeti-muszaki tervezési tevékenység folytatására jogosult személyeket névjegyzékbe kell felvenni.

(7) 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.

(8) A tervpályázat az (5) bekezdésben felsorolt építészeti-muszaki tervezési feladatok több változatú elokészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma, amelynek célja a muszaki, városképi, építészeti, gazdaságossági szempontból legkedvezőbb tervkonceptió kiválasztása és - jogszabályban meghatározott esetekben - a tervezői megbízás szakmai feltételeinek előzetes tisztázása.

(9) A közbeszerzésekről szóló 1995. évi XL. törvény hatálya alá eső - (5) bekezdésben meghatározott - építési beruházás esetében:

a) az építési engedélyezési tervdokumentáció elokészítésére - jogszabályban előírt esetekben és módon - tervpályázatot kell kiírni,

b) az eredményes tervpályázatot követően, annak eredményét figyelembe véve, az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére tervezési szerződést kell kötni.

(10) Jogszabály egyéb esetben is elrendelheti tervpályázat kiírásának kötelezettségét.

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

33. § (1) A tervező felelős

a) az építészeti-muszaki tervezésre vonatkozó minőségi, biztonsági és szakmai szabályok, építési előírások betartásáért, továbbá

b) az általa készített építészeti-muszaki tervek szakszerűségéért.

(2) A tervező az altervezők munkáját összehangolja, és az általuk szolgáltatott munkarészeket egyezteteti.

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

rendeltesésének megváltoztatásához (a továbbiakban együtt: építési munka) a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

(2) Az építésügyi hatósági engedély feltételekhez kötheto.

(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-muszaki szakszeruség követelményeinek. Biztosítja továbbá az eljárással érintettek és az eljárásban érdekeltek jogos érdekeinek védelmét.

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

(6) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban a külön jogszabályban meghatározott szakhatóságok és más szervek, valamint névjegyzékbe vett muszaki szakértok muködnék közre.

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

(2) Az elvi engedély a közremuködo szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély jogerossé és végrehajthatóvá válásától számított egy éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során köti azokban a kérdésekben, amelyekrol rendelkezett. Az elvi engedély érvényét veszti, ha jogerore emelkedésétől és végrehajthatóvá válásától számított egy év alatt nem kér az építetteto építésügyi hatósági engedélyt. Az engedély érvénye egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az általános érvényu és a helyi jogszabályok, valamint a kötelezo hatósági eloirások idoközben 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 eloirt, illetve a külön jogszabályban kötelezővé tett nemzeti szabvány szerinti követelményeknek megfelel,

b) a tervezett építés az egyes építmények és területek védettségét elrendelo vagy azokra különleges feltételeket megállapító jogszabályoknak, az elozetes hatósági eljárásokban tisztázódott szakhatósági követelményeknek és az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásában foglalt eseti eloirásoknak megfelel,

c) az építmény megépítése, tervezett használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendelkezésének megfelelő mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonsbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené,

d) az építmény rendelkezészeru használhatóságához szükséges járulékos építmények, illetve jogszabályban meghatározott esetekben és módon a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint a közmu- és energiaellátás megvalósítása biztosított,

e) a tervezoként megjelölt szerv, illetve személy jogosult volt az építészeti-muszaki tervezésre,

f) az építetteto építési jogosultságát hitelt érdemloen igazolja.

37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye egyben - az engedélybe foglalt szakhatósági eloirások vonatkozásában - szakhatósági engedély is, amely azonban nem menti fel az építettetot 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.

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

Az építés

38. § (1) Építési munkát - ha jogszabály eltéroen nem rendelkezik - csak a jogeros és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - terveknek és egyéb okiratoknak, valamint jogszabályban meghatározott esetekben az ezek alapján készített muszaki megvalósítási terveknek megfeleloen szabad végezni.

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

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

a) az építőipari kivitelezés az építési tevékenységet folytató (a továbbiakban: kivitelező) tevékenységi körében szerepel, illetve

b) az építés muszaki munkálatait az építési munka jellegének megfelelo és jogszabályban meghatározott szakképesítéssel és gyakorlattal rendelkező felelos muszaki vezető irányítja.

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

(3) Az építmények teherhordó szerkezeteit nem érintő javító, karbantartó, felújító tevékenységet a munka jellegének megfelelo szakmunkás képesítéssel rendelkező személy felelos muszaki vezető nélkül is végezhet.

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

40. § (1) A kivitelező felelos a megvalósított építmény, építményrész, szakmunka rendeltetészerű és biztonságos használhatóságáért, valamint az építettő által rendelkezésére bocsátott jogeros és végrehajtó építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben előirtak biztosításáért.

(2) A felelos muszaki vezető felel az építménynek, építményrésznek, szakmunkának a jogeros és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelo megvalósításáért, továbbá az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

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

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

41. § (1) Építési célra anyagot, szerkezetet és berendezést csak a külön jogszabályban meghatározott megfeleloség-igazolással lehet forgalomba hozni, megrendelni, építménybe betervezni vagy beépíteni.

(2) A megfeleloség-igazolás annak írásos megerosítése, hogy az anyagok, szerkezetek és berendezések kielégítik

a) a nemzeti szabványokban,

b) az ágazati muszaki szabályzatokban és eloirásokban,

c) az építőipari muszaki engedélyekben, valamint

d) a 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjaiban eloirt követelményeket.

(3) A megfeleloség-igazolást megfeleloségi vizsgálatok alapján lehet kiadni.

(4) A megfeleloség-igazolás lehet:

a) szállítói (forgalmazói, gyártói) megfeleloségi nyilatkozat,

b) független tanúsító szerv által kiadott irat.

42. § (1) Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetve építménnyel kapcsolatos képzomuvészeti alkotás kerül elo, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelohelyet 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 építető felelos 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 idotartamon belül az építmény környezetéből az építetőnek 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 építetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie - ha jogszabály eltéroen nem rendelkezik -, annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt is kell kérnie. A kérelem elbírálásához szükséges a jogszabályban meghatározott esetekben az érdekelt szakhatóságok, az érintett infrastruktúrahálózatot muködtető közüzemek és a kéménysepro (építésügyi szakérto) nyilatkozata, valamint az építési napló részét képező, a felelos muszaki vezető jogszabályban meghatározott nyilatkozatai arról, hogy az építmény, építményrész (önálló rendeltetési egység), elvégzett szakmunka a jogeros és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervnek megfelel, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenységet több kivitelező végezte, az építető vagy annak helyszíni megbízottja köteles gondoskodni arról, hogy az összes felelos muszaki vezetői nyilatkozat - a használatbavételi engedélyezési eljárás során - az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.

(2) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfeleloen, 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 ellenorzés

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

- a) a jogeros 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 muszaki vezetonek az előírt szakirányú képesítési és más szakmai feltételeknek való megfeleloségét,
- 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 ellenorzésén túl megelőzi, felkutatja, megakadályozza a külön jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedély nélkül, vagy attól eltéroen, és építésügyi engedélyhez nem kötött építési munka esetében az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével (a továbbiakban: szabálytalanul) történő építési tevékenységet, a rendeltetéstől eltéro építményhasználatot.

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

(4) Az építésügyi hatósági ellenorzést 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 ellenorzési feladatok végrehajtásában - az építésügyi hatóság felkérése esetén - a rendőség, a közterület-felügyelet, továbbá jogszabályban felhatalmazott más szervek is közreműködnek.

(6) A tulajdonos, a hasznélvező és a használó, valamint az építető és a kivitelező a hatósági ellenorzést turni kötelesek.

Az építésfelügyeleti ellenorzés

46. § (1) Az építésfelügyeleti ellenorzési 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 ellenorzési feladatokat jogszabályban meghatározottak szerint

- a) a közigazgatási hivatal vezetője,
- b) a sajátos építményfajták tekintetében az arra vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szerv látja el.

(3) Az építésfelügyeleti ellenorzási feladatokban a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint jogosult szakintézmények működnek közre.

(4) Az építésfelügyeleti ellenorzási feladatokat ellátó államigazgatási szerv

a) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyezteto, valamint

b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének, a beépített anyagok, szerkezetek, berendezések minőségében azonnali intézkedést igénylo állapot megállapítása esetén, továbbá

c) ha a kivitelezési tevékenység felelos muszaki vezető nélkül, vagy

d) jogosultsággal nem rendelkezo felelos muszaki vezető részvételével történt, valamint

e) a jogszabályokban meghatározott feltételeknek nem megfelelő anyagok, szerkezetek, berendezések és termékek felhasználása, beépítése esetén

a szabálytalan állapot megszüntetését határozattal elrendeli, illetoleg az intézkedések megtételét az arra jogosult szervnél kezdeményezi. A határozat az a)-b) pont esetén azonnal végrehajtható.

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1) Az építésügyi hatóság elrendelheti:

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

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

c) a muszaki követelményeknek meg nem felelo építési termékek kicserélését,

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

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

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

(2) Az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie:

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

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

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

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

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

Az építmény fennmaradásának engedélyezése

48. § (1) Ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építetető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a 18-19. §-okban és a 31. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építetető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt - határozattal - tudomásul veszi.

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

a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy

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

(3) Az építésügyi hatóság az építetetőt - kérelem hiányában - a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívhatja, vagy az eljárást hivatalból az építetető költségére lefolytathatja.

(4) A fennmaradási engedély - építésügyi bírság kiszabása, illetőleg az (1)-(2) bekezdés szerinti szükségszerű 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

kezdését a meghatározott idő elteltétől, valamint az engedély visszavonásától, az átalakítási kötelezettségre előírt teljesítési határidő lejártától, illetőleg az új eljárás lefolytatását elrendelő jogeros 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, építményrészrel kapcsolatos átalakítási vagy bontási kötelezettségek végrehajtását az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője, használója) turni köteles.

Az építésügyi bírság

49. § (1) Ha az építésügyi hatóság a 48. § szerint a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, 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 készültségi fokának megfelelő - külön jogszabályban meghatározott - számított értéknek legalább 20%-a, legfeljebb 100%-a. Az építésügyi bírságot az építésügyi hatóság által a 48. § (4) bekezdés szerinti határozatában előírt határidőben kell megfizetni.

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

(3) Az építésügyi hatóság által jogerosen és végrehajthatóan megállapított építésügyi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

50. § (1) 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 megelolegésére,

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 célelőirányzat áll rendelkezésre.

(2) Az építésügyi bírságból a költségvetés Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium fejezetébe építésügyi célelőirányzatként 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 megillető 30%-ból 15% a másodfokon eljáró építésügyi hatóságot illeti meg.

(3) Az érintett építmény, építményrész helye szerinti települési önkormányzattal

szemben kiszabott építésügyi bírságból befolyt bevételből a települési önkormányzatot illető rész (30%) is az építésügyi célelőirányzatot 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 építettet 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 turására 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 fokoz - a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a települési önkormányzat jegyzője látja el.

(2) Az elvi építési, az építési, a bontási, a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési, továbbá az azokkal összefüggésben keletkezett ellenőrzési és kötelezési ügyekben, valamint a kiszolgáló út céljára történő lejegyzés és a telekalakítások engedélyezése tárgyában és a 47. § (2) bekezdés *b)-d)* pontjaiban meghatározott esetekben (a továbbiakban: kiemelt építésügyi hatósági ügy), első fokoz - 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) a határozat jogerőre emelkedését és végrehajthatóvá válását, továbbá

b) az építésügyi hatósági engedély érvényességének megszűnését,

c) a használatbavételi (végleges fennmaradási) engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válását, illetőleg

d) az építésügyi hatósági engedélyekben, kötelezésekben előírt kötelezettségek teljesítését,

a végrehajtás befejezését 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. Ezen építményfajták tekintetében lefolytatott hatósági engedélyezési eljárásokban a (2)-(3) bekezdés szerinti építésügyi hatóság szakhatóságként működik közre.

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) A kiemelt építésügyi hatósági ügyek döntésére való szakmai elokészítését és végrehajtását, valamint az építésfelügyeleti tevékenységet csak jogszabályban meghatározott szakirányú egyetemi vagy foiskolai, más építésügyi hatósági ügyek esetében pedig legalább szakirányú középfokú képesítéssel, továbbá jogszabályban meghatározott más 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 muszaki 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 muszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

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

55. § (1) 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-muszaki tervezését, illetve kivitelezését, valamint

b) az épület külső helyreállítását, homlokzatszínezését és az építmény elonyösebb 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 elonyösebb kialakítása szempontjából vagy településrendezési okokból vált szükségessé, ezek költségei, továbbá az építmény használatának az átalakítás miatt történt korlátozásából eredő károk megtérítése - a munkálatok elvégzése folytán bekövetkezett értékemelkedés levonásával - a települési

önkormányzatot terheli.

(4) Ha a településkép elonyösebb 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 muemlékek, 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) 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 muemléki, természetvédelmi és egyéb védeltséget tartalmazó nyilvántartásba vett - kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

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

(2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, orzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védeltséggel 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 (fojegyzo), közművezetékek kezelői, közalapítványok, kamarák és más, jogszabályban erre felhatalmazott szervek az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges azon területi, társadalmi, környezeti, természeti és muszaki 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 minosül:

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, muszaki ellenőri, felelős muszaki vezetői névjegyzék vezetése,

i) a lakásépítéssel, megszünéssel kapcsolatos nyilvántartás,

j) a hatósági, építésfelügyeleti ellenőrzések jegyzőkönyveinek nyilvántartása,

k) az építésügyi hatósági eljárások következtében szükségessé vált pénzüsszeg behajtásának nyilvántartása,

l) a bauxitcementtel épült építmények nyilvántartása,

m) az egyéb jogszabályban megjelölt, az (1) bekezdés körébe tartozó nyilvántartások.

(3) A felelős muszaki vezetői és a muszaki ellenőri névjegyzéket az építésfelügyeletet ellátó szerv vezeti.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben említett nyilvántartások a személyes adatok védelméről és a közérdeku adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően az alábbi személyes adatokat tartalmazhatják:

a) név,

b) lakcím,

c) személyi igazolvány száma.

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

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

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 fordulata,

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.

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

(3) A törvény hatálybalépésekor a korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített érvényes településrendezési terveket a módosításukig változatlanul alkalmazni kell, de azok legfeljebb 2003. december 31-ig alkalmazhatók.

(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. A feladatok folyamatos, szakszerű és törvényes ellátásához szükséges költségvetési eszközökről az évi költségvetésben minden alkalommal gondoskodni kell.

(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 jogeros és végrehajtható határozattal lezárult 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 jogkör önkormányzati hatósági igazgatási társulásban látják el, akkor csatolni kell az erre vonatkozó megállapodást is.

BH2000. 26. A muemlék jellegű épület elidegenítéséhez is hatósági hozzájárulás szükséges [Ptk. 215. § (1) bek., 301. § (1) bek., 1964. évi III. tv. (Ét.) 2. § h) pont, 1989. évi XIII. tv. 8. § (1) bek., 1995. évi CXXI. tv. 109. § 24. pont, 30/1964. (XII. 2.) Korm. r., 11. §, 12. § (2) bek., 13. § (1) bek. a) pont, (3) és (4) bek., 1/1967. (I. 31.) ÉM r. 1. § (3) bek., 2. §, 4. § (1) bek. a) pont, 10. § (1) bek., 20. § (1) bek. a) és d) pont, 6/1992. (III. 21.) KTM r. 1. § (2) bek., 2. § (1) bek., 7. §].

BH1999. 416. I. Egy terület rendezési terve nem minősül egyedi kötelezettséget megállapító hatósági aktusnak, ezért a rendezési terv használati jogot nem keletkeztet [1964. évi III. tv. 6-7. §-ai].

BH1998. 545. I. Hatósági engedélyek hiányában az ingatlan adásvételi szerződésének és a földterület 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)

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

a) a miniszter kezdeményezésére - az 52. § (2) bekezdésben meghatározott - városi (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzőjének illetékességi területét,

b) a miniszter kezdeményezésére - az 52. § (3) bekezdés alapján - eljáró építésügyi hatóságok körét és illetékességi területét,

c) az 53. §-ban említett szakmai feltételeket,

d) az 52. § (3) bekezdése alapján a Kormányhoz intézett kezdeményezés tartalmi követelményeit, eloterjesztésének, elbírálásának rendjét,

e) az építésügyi hatósági feladatokat ellátó köztisztviselők képesítési követelményeit,

- f) az építési muszaki ellenori tevékenység gyakorlásának részletes szabályait,*
 - g) a településrendezéssel és az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és azoktól helyi építési szabályzatban való eltérés lehetőségét,*
 - h) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos muszaki szakértői tevékenység gyakorlásának általános szabályait,*
 - i) az építészeti-muszaki tervezési jogosultság általános szabályait,*
 - j) az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások, adatszolgáltatások (adatbázisok és információs rendszerek) létesítésének és működésének feltételeit,*
 - k) a felvonók és a mozgólépcsók építésügyi hatósági engedélyezésének, üzemeltetésének, ellenőrzésének, valamint a felvonó szakértői és ellenori tevékenység szabályait,*
 - l) a településrendezéssel kapcsolatos kártalanítás részletes szabályait,*
 - m) a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó, építésügyi hatósági engedélyezési eljárás szabályait*
- rendelettel állapítsa meg.

(2) Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

- a) a telekalakítás, a telekalakítási és építési tilalom elrendelése, továbbá a cseretelekadás részletes szakmai szabályait,*
 - b) az építészeti-muszaki tervek tartalmi követelményeit,*
 - c) a településtervezési, az építészeti-muszaki tervezési jogosultság részletes szabályait,*
 - d) az építőipari kivitelezési, valamint a felelos muszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályait - az érdekelt miniszterekkel együtt -,*
 - e) az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait,*
 - f) az építésfelügyeleti ellenőrzés részletes szabályait,*
 - g) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait,*
 - h) a településrendezési és építészeti tervpályázatok részletes szabályait,*
 - i) az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint ezekkel kapcsolatban a települési önkormányzatok véleménynyilvánításának részletes szabályait,*
 - j) az építési célra szolgáló anyagok, szerkezetek és berendezések muszaki követelményeinek és megfeleloségigazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályait - a gazdasági miniszterrel együtt -,*
 - k) a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága működésének rendjét,*
 - l) a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,*
 - m) településrendezési, építészeti-muszaki tervtanácsokra vonatkozó szabályokat,*
 - n) az építésügy körébe tartozó szakértői tevékenység gyakorlásának részletes szabályait,*
 - o) az önkormányzati (megyei, illetve települési) foépítészi tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait és feltételeit,*
 - p) az 53. § (2) bekezdésében meghatározott szakmai feltételeket és - a köztisztviselők képesítési eloirásairól szóló kormányrendelet eloirásain túlmenoen - a képzés módját,*
 - q) a településszerkezeti tervek, a helyi építési szabályzatok és a szabályozási tervek tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokat - az érdekelt miniszterekkel együtt -,*
 - r) a névjegyzékek vezetésével, megújításával, valamint a felvonókkal és a mozgólépcsókkal kapcsolatos igazgatási szolgáltatási, továbbá a kötelezo muszaki biztonságtechnikai felülvizsgálatokkal kapcsolatos szolgáltatási díjakat - a pénzügyminiszterrel egyetértésben -*
- rendelettel állapítsa meg.

(3) Egyes nemzeti szabványokat a szakmailag hatáskörrel rendelkezo miniszter jogszabállyal meghatározott idore, egészben vagy részben kötelezoen alkalmazandóvá

nyilváníthat.

(4) A sajátos építményfajtákra vonatkozóan a (2) bekezdésben foglalt szabályozási feladatokat a - miniszterrel egyetértésben - az építményfajta szerint illetékes miniszter gyakorolja.

(5)