

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről¹

Az Országgyűlés az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről a következő törvényt alkotja:²

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

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

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

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

*c)*⁵ az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,

d) az építmények építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban: építészeti-műszaki tervezés),

e) az építmények kivitelezésére,

f) az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,

g) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására, valamint az építészeti örökség védelmére,

h) a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra,

i) az *a)-h)* pontok körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,

j) az *a)-i)* pontokban foglaltakkal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá

k) az *a)-j)* pontokban foglaltakra vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására (a továbbiakban együtt: építésügy).

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

² Módosította: 2011. évi CCI. törvény 142. §.

³ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 1.

⁴ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 2.

⁵ Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 1. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

(2)¹ E törvényt a sajátos építményfajták, valamint a műemlékvédelem alatt álló építmények és területek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel, miniszteri rendeletekkel és önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel és miniszteri rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

Fogalommeghatározások

2. § E törvény alkalmazásában:

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

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

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

4.4 *Építtető*: a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a 33/A. § szerinti építési tevékenység bejelentője az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.

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

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

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

8.6 *Építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

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

1 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 3., 2012. évi CXCI. törvény 4. § (2) a).

2 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 1.

3 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (1). Módosította: 2019. évi CX. törvény 29. § (2) a).

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (1). Módosította: 2016. évi XXXVI. törvény 13. § a).

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította: 2006. évi L. törvény 1. § (1). Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 2.

7 Beiktatta: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2). Hatályos: 2000. I. 1-től.

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

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

- törvény vagy kormányrendelet közhasználatuként határoz meg.

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

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

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

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

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

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

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

17.8 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.⁹

1 Megállapította: 2006. évi L. törvény 1. § (2). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította: 2013. évi CCXLII. törvény 8. § (1). Hatályos: 2013. XII. 24-től.

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2010. évi CXVI. törvény 2. § (1). Hatályos: 2011. I. 1-től.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (4). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította és számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. §. Hatályos: 2000. I. 1-től.

7 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (5). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

8 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

9 Lásd: 210/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. § (2) a)-c), e).

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

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

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

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

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

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

24.7 *Telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása.⁸

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

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

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

28.¹²

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

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

1 Megállapította: 2010. évi CLXXXI. törvény 5. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 5.

2 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (6). Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § a).

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (6). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

5 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

6 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

7 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

8 Lásd: 210/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. § (2) a)-c), e).

9 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

10 Számozását módosította: 1999. évi CXV. törvény 2. § (2).

11 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (7). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

12 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 3. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

13 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (8). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

14 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 1. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től.

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

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

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

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

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

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

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

38.8 *Duna-parti építési szabályzat*: a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

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

1 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 1. § (6). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 1. § (6). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 1. § (6). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (9). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Megállapította: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (2). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

6 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 1. § (3). Hatályos: 2009. X. 1-től.

7 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 23. § (10). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

8 Beiktatta: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (3). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

9 Beiktatta: 2013. évi CCXLII. törvény 8. § (2). Hatályos: 2013. XII. 24-től.

40.1 *Toronyház*: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja - beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést - a 90 métert meghaladja.

41.2 *Nemzeti tervvagyon*: az építészeti alkotásoknak az állam és az önkormányzat tulajdonába tartozó építészeti-műszaki dokumentációi - a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő építészeti-műszaki dokumentációk kivételével - valamint az azok vonatkozásában az államot és az önkormányzatot,

a) a szerzői jogról szóló 1884. évi XVI. törvénycikk 3. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

b) a szerzői jogról szóló 1921. évi LIV. törvénycikk 3. §-a, 60. §-a, 67. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

c) a szerzői jogról szóló 1969. évi III. törvény 14. § (1) bekezdése alapján megillető szerzői felhasználási jogok,

d) 1970. január 1-jét követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 599. § (3) bekezdése alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

e) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 9. § (4) bekezdése és 30. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

f) az 55/A. § (3) bekezdése alapján megillető felhasználási jogok vagy vagyoni jogok

összessége, ideértve az állami, önkormányzati tulajdonú szervezetek általi megrendelésre készült épületek azon építészeti-műszaki dokumentációit is, amelyen a megrendelő a szerzői vagyoni jogokat vagy a felhasználási jogokat megszerezte.

42.3 *Építésügyi műszaki irányelv*: jogszabály vagy európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás.

43.4 *Barnamezős terület*: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

44.5 *vasúti telekalakítás*: a vasúti közlekedésről szóló törvényben meghatározott eljárás.

➡ 45.6 *Rozsdaövezeti akcióterület*: az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e.

1 Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 1. §. Hatályos: 2018. VII. 13-tól.

2 Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 1. §. Hatályos: 2019. I. 1-től.

3 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (1). Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § c).

4 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 7. §. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

5 Beiktatta: 2019. évi CXIV. törvény 9. §. Hatályos: 2020. I. 16-tól.

6 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 1. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

➡46.1 *Azonnali rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet.

➡47.2 *Közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel.

Általános követelmények

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

a)³ a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján,

b)⁴ a jogszabályokban előírt építészeti, településképi műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban,

c) a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint

d)⁵ a résztvevők együttműködésével
kell megvalósítani.

(2)⁶ Az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét az e törvényben és más jogszabályokban meghatározott módon. Gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslatételre.

Az állam építésügyi feladatai

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

(2)⁷

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

1 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 1. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

2 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 1. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

3 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 6.

4 Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) a).

5 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 2.

6 A második mondat szövegét módosította: 2004. évi XXIII. törvény 24. § (2), illetőleg ezzel megegyező tartalommal: 2004. évi XXIX. törvény 148. § (1) i).

7 Hatályon kívül helyezte: 2006. évi CIX. törvény 101. § (1) b). Hatálytalan: 2007. I. 1-től.

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

b)¹ az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,

c) a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról,

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

(3a)² A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során építési tevékenységgel érintett telekre, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait, az egyedi építési követelményeket és a területrendezési szabályokat.

(3b)³ A (3a) bekezdésben meghatározott beruházásokkal összefüggő különös hatósági eljárási szabályokat a Kormány rendeletben állapíthatja meg.

(3c)⁴ A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó, nemzeti tervvagyonnak minősülő, jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki dokumentációk folyamatos gyűjtése, megőrzése, a nemzeti tervvagyon jogszabályban meghatározottak szerinti vagyonkezelése állami feladat.

(4)⁵ A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is -

a) a szabályozás, valamint a hatósági ügyek kapcsán az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter,

b) az építőipar fejlődésének elősegítése és támogatása érdekében az építésgazdaságért felelős miniszter útján gyakorolja.

👉(5)⁶ A rozsdaovezeti akcióterület, az azonnali rozsdaovezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdaovezeti akcióterület lehatárolását a Kormány - a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével - rendeletben állapítja meg.

1 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 2. § (1). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

2 Megállapította: 2015. évi CXL. törvény 4. §. Módosította: 2018. évi XXVI. törvény 6. § a), b).

3 Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 2. §. Hatályos: 2018. VII. 13-tól.

4 Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 2. §. Hatályos: 2019. I. 1-től.

5 Megállapította: 2018. évi V. törvény 12. § (1). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

6 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 2. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

➡ **4/A. §¹** (1) Kiemelten fontos közérdekű cél az egészséges lakó- és munkakörülmények javítása, a környezet- és a természetvédelem szempontjainak figyelembevétele, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása, a rozstdaövezeti akcióterületek alkalmassá tétele a lakhatási feltételek biztosítására és városszövetbe integrálása, a munkahelyek megőrzése és új munkahelyek teremtése érdekében.

➡ (2) Az (1) bekezdésben rögzített célok megvalósítása érdekében a rozstdaövezeti akcióterületen megvalósítani kívánt beruházások megvalósítására a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 11/B-11/G. §-ában foglalt, a kiemelten közérdekű beruházások megvalósítására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

5. §² (1)³ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

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

b) külön jogszabályok szerint

ba) összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,

bb) ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik a szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,

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

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

e)⁴ a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,

f)⁵ ellátja a területi építész és mérnöki kamarák által vezetett, építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási jogosultságokhoz kapcsolódó eljárások és nyilvántartások szakmai felügyeletét.

1 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 3. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

2 Megállapította: 2006. évi L. törvény 2. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Megállapította: 2018. évi V. törvény 12. § (2). Hatályos: 2018. V. 18-től.

4 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 8. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

5 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 8. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

(1a)¹ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) szakmai irányítását és felügyeletét, azzal, hogy a Nyilvántartás és a Dokumentációs Központ igénybevételére az építésgazdaságért felelős miniszter is jogosult.

(1b)² Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában, továbbá kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó jogszabályok előkészítésében.

(1c)³ Az építésgazdaságért felelős miniszter az építésgazdaságért való felelőssége körében:

a) ellátja az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásával, az energetikai tanúsítói tevékenységgel kapcsolatos feladatokat,

b) ellátja a vállalkozó építőipari kivitelezői nyilvántartás szakmai felügyeletét,

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

d) az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozatala révén gondoskodik az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáról és felülvizsgálatáról,

e) ellátja az építési termékkel kapcsolatos feladatokat.

(2)⁴ Az építésügyi hatóság az építményekkel - beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel - kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

1 Beiktatta: 2018. évi V. törvény 12. § (2). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

2 Beiktatta: 2018. évi V. törvény 12. § (2). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

3 Megállapította: 2019. évi LXIV. törvény 8. § (2). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

4 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 3. § (2). Az első mondat szövegét megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 25. § (4). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3)¹ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter az (1)-(1c) bekezdés és a 4. § (4) bekezdése szerinti feladatainak ellátása, az egységes és következetes szakmapolitikai irányítás megvalósítása érdekében az építésügyi szakmai érdekképviselők és az építésügyben érdekelt kormányzati szervek részvételével közreműködő, építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező testületet működtet. A sajátos építményszabályozás és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszterrel, valamint az építésgazdaságért felelős miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

(4)² Az építésügyi értékvédelem és az (5) bekezdésben felsorolt feladatok ellátása érdekében - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint - szakmai tanácsadó testületként településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsok működhetnek.

(5) A tervtanácsok feladata különösen

a) településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá

b) a települési környezet, a táj- és településkép,

c) a beépítési-, vagy az építésügyi jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve

d)³ az építésügyi örökség és az építésügyi értékek (építésügyi minőség)

e)⁴

külön jogszabály szerinti védelme.

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

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

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

(3)⁶ Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a Kormány rendeletben meghatározhatja a területfelhasználás és beépítés feltételeit. A területileg érintett települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy a kerületi önkormányzat - hatályban lévő településrendezési eszközeinek a Kormány rendeletében meghatározott szabályokkal ellentétes szabályai nem alkalmazhatóak.

1 Megállapította: 2018. évi V. törvény 12. § (3). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

2 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 3. § (3). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

3 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 8.

4 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 4. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 26. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította: 2015. évi CXL. törvény 5. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

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

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

a)² a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat)

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

ab)-ac)³

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

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

a) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

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

(3)⁴ A települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi), a térségi vagy a megyei - a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti - önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.

6/B. §⁵ Kormányrendeletben meghatározott települési önkormányzat kormányrendeletben meghatározottak szerint egyes - nem hatósági - építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatokat lát el.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS⁶

A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei⁷

1 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 27. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Módosította: 2013. évi CXXVIII. törvény 14. § (2) a).

3 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) a). Hatálytalan: 2016. VII. 23-tól.

4 Módosította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (13) a).

5 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 27. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 28. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

7 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 29. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

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

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

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b)² a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

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

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

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

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

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

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

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

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

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

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

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

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

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

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

1 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 29. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Módosította: 2013. évi CXXXIII. törvény 59. §.

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b)¹ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

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

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

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

A településfejlesztés és a településrendezés általános szabályai²

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

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

(2a)⁴ Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

(2b)⁵ Az országos főépítész a (2a) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési eszköz tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

(2c)⁶ Az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni.

¹ Módosította: 2017. évi LVII. törvény 12. §.

² Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 30. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

³ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 30. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴ Megállapította: 2019. évi LXIV. törvény 9. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

⁵ Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 9. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

⁶ Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 9. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

(2d)¹ A településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni. A záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő 5. napon a településrendezési eszköz elfogadható.

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

(4) A polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

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

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

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

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

(7)³ Ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározni.

A településfejlesztés feladata⁴

9. §⁵ A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia⁶

¹ Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 9. § (1). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

² Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § a).

³ Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 9. § (2). Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

⁴ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 31. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

⁵ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 31. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁶ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 32. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

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

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

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

A településrendezés feladata és eszközei²

9/B. §³ (1) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

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

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

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, valamint

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

(2) A településrendezés eszközei

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

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

c)⁴ a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

9/C-9/D. §⁵

A településszerkezeti terv

1 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 32. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 33. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 33. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2013. évi CCXLII. törvény 9. §. Hatályos: 2013. XII. 24-től.

5 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 5. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

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

(2)-(4)²

11. §³

12. §⁴

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)⁵ A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott⁶

a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;

b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,

bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,

bc)⁷ a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,

bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,

be) a szabályozási vonalat,

bf)⁸ a beépítési módot, az építési helyet

bg) a minimális zöldfelület mértékét,

bh)⁹ a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;

c)¹⁰ országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, - településképi rendelet hiányában - a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.

1 Megállapította: 2006. évi L. törvény 5. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 6. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

3 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 7. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

4 A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 8. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

5 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 1. §. Hatályos: 2016. V. 13-tól.

6 Módosította: 2016. évi CLXXIII. törvény 9. § a).

7 Módosította: 2016. évi CLXXIII. törvény 9. § b).

8 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 16. § a).

9 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 10. §. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

10 Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) b).

(3)-(7)¹

13/A. §² A településrendezési eszköz, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia készítéséhez, és a településképi követelmények meghatározásához szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer a településrendezési és településfejlesztési feladatok ellátásához szükséges adattartalmú felszínborítási réteget, az érintett területre a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja.

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

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

(2) A fővárosban

a) a fővárosi önkormányzat

aa) fővárosi településfejlesztési koncepciót,

ab) fővárosi integrált településfejlesztési stratégiát,

b) a fővárosi kerületi önkormányzat

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

bb) a fővárosi kerület közigazgatási területére kerületi integrált településfejlesztési stratégiát
állapít meg.

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

14/A. §⁴ (1) A fővárosban a településrendezési eszközökre vonatkozó rendelkezéseket az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A főváros településrendezési eszközei

a) a fővárosi településszerkezeti terv,

b) a fővárosi rendezési szabályzat,

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

d)⁵ a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti építési szabályzat, valamint a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó területre megállapított Városligeti építési szabályzat.

¹ Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 9. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

² Beiktatta: 2017. évi LVII. törvény 13. §. Hatályos: 2017. VI. 15-től.

³ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 34. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 34. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Megállapította: 2013. évi CCXLII. törvény 10. §. Hatályos: 2013. XII. 24-től.

A Duna-parti építési szabályzat¹

14/B. §² Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban állapítja meg.

A Városligeti építési szabályzat³

14/C. §⁴ Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Városligeti építési szabályzatban állapítja meg.

Több település építésügyi feladatainak közös ellátása⁵

15. §⁶ (1)⁷ A települési önkormányzatok az építésügyi feladataik ellátására társulhatnak, valamint feladataikat közösen is megoldhatják.

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

(3)⁸

A településtervezés

16. §⁹ (1)¹⁰ Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az építési beruházások támogatására kiírt, terület-igénybevétellel járó településfejlesztési pályázatok elbírálása során azok tartalma és a településrendezési eszközökben foglaltak összhangjának igazolása településrendezési szakértői tevékenységként végezhető.

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

¹ Beiktatta: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (6). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

² Beiktatta: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (6). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

³ Beiktatta: 2013. évi CCXLII. törvény 11. §. Hatályos: 2013. XII. 24-től.

⁴ Beiktatta: 2013. évi CCXLII. törvény 11. §. Hatályos: 2013. XII. 24-től.

⁵ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 7. §. Hatályos: 2009. X. 1-től.

⁶ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 7. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

⁷ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 9.

⁸ Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 10. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

⁹ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 8. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

¹⁰ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 10.

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

(4)¹

(5)² A településrendezési eszközök készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat - ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak - más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

(6)³ A településrendezési eszközöket - azok jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt - magyar nyelven kell dokumentálni.

16/A. §⁴ (1) A településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

(2)⁵ A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötni,

b)⁶ a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

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

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

a) építésjogi követelmények,

b) tilalmak,

c) telekalakítás,

d) elővásárlási jog,

e) kisajátítás,

f) helyi közút céljára történő lejegyzés,

g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,

h) településrendezési kötelezések,

i) kártalanítási szabályok,

j)⁷ településrendezési szerződés,

k)⁸ összevont telepítési eljárás,

l)⁹ településképi véleményezési eljárás,

1 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 11. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

2 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 11.

3 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 12.

4 Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 5. §. Hatályos: 2008. IX. 1-től. Ezt követően indult eljárásokra kell alkalmazni.

5 Módosította: 2013. évi CCLII. törvény 75. § a).

6 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 6.

7 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 8. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

8 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 35. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

9 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 35. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- m)¹ településképi bejelentési eljárás,
- n)² közterület-alakítás,
- o)³ településképi követelmények.

Építésjogi követelmények

18. § (1)⁴ Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

(2)⁵ Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

19. § (1)⁶ Beépítésre szánt területen - a 4. § (3a) bekezdés és a 6. § (3) bekezdés végrehajtására kiadott, illetve a kiemelten közérdekű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozó beépítési szabályt megállapító kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában - épület csak építési telken helyezhető el.

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

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért, különösen
 - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
 - bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
 - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
 - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
- c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
- d) a korábbi gazdálkodó ottlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
- e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetre kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
- f) közösségi építmény vagy köztárgy,
- g)⁷ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági célt szolgál.

1 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 35. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 35. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Beiktatta: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (1). Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

4 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) c), 2012. évi CLVII. törvény 66. § 12.

5 Megállapította: 2006. évi L. törvény 9. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 13., 2016. évi XXXII. törvény 6. § a).

6 Megállapította: 2015. évi CXL. törvény 6. § (1). Módosította: 2018. évi XLIX. törvény 31. § a).

7 Beiktatta: 2015. évi CXL. törvény 6. § (2). Hatályos: 2015. IX. 15-től.

(3)¹ Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen - kivéve azon 4. § (3a) bekezdés szerinti telket, amelyre vonatkozóan a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait - toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

(4)² Olyan épület esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja - beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyt, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést - a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési, összevont és fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsai véleményezés előzi meg.

(5)³ Az építésügyi hatóság a (4) bekezdés szerinti eljárásokban az engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a (4) bekezdésben meghatározott tervtanács szakmai véleményében az építészeti-műszaki tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlotta.

Tilalmak

20. § (1)⁵ Az érintett területre

a)⁶ változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

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

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

(2)⁷ A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3)⁸ A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

¹ Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 3. §. Hatályos: 2018. VII. 13-tól.

² Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 3. §. Hatályos: 2018. VII. 13-tól.

³ Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 3. §. Hatályos: 2018. VII. 13-tól.

⁴ Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 11. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

⁵ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 9. § (1). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

⁶ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 13.

⁷ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 14.

⁸ Megállapította: 2005. évi LXXXIII. törvény 309. §. Hatályos: 2005. XI. 1-től. Ezt követően indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.

(4)¹ A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

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

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

(7)² A tilalom nem terjed ki:

a)³ a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

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

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

e)⁴ a honvédelmi és katonai célú területre,

f)⁵ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § (1)⁷ A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

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

22. § (1)⁸ A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

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

b) a bontási munkák,

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

1 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 9. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

2 Megállapította: 2006. évi L. törvény 10. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) d), 2016. évi XXXVI. törvény 13. § b).

4 Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 6. §. Módosította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (13) b).

5 Beiktatta: 2015. évi CXL. törvény 7. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

6 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 12. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

7 Megállapította: 2006. évi L. törvény 11. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 15.

8 Megállapította: 2006. évi L. törvény 12. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

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

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

f)¹ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

23. § (1)² Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

(2)³ A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

(3)-(4)⁴

24. § (1) A telekalakítás lehet:

a)⁵ telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),

b)⁶ telekfelosztás (2. § 24. pont),

c)⁷ telekegyesítés (2. § 23. pont), és

d)⁸ telekhatárrendezés (2. § 25. pont)

e)⁹ vasúti telekalakítás (2. § 44. pont)

(2)¹⁰ 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)¹¹

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

Elővásárlási jog

25. § (1)¹² A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

1 Beiktatta: 2015. évi CXL. törvény 8. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

2 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 7.1.

3 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 10. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 14.

4 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 7.2. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

5 Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) da).

6 Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) db).

7 Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) dc).

8 Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) dd).

9 Beiktatta: 2019. évi CXIV. törvény 10. §. Hatályos: 2020. I. 16-tól.

10 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 14. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

11 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 8. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

12 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 16.

(2)¹

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

(4)² Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(5)³ Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6)⁴ Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Kisajátítás

26. §⁵ A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés⁶

27. §⁷ (1)⁸ Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2)⁹

1 *Megsemmisítette: 43/2006. (X. 5.) AB határozat. Hatálytalan: 2006. X. 5-től.*

2 *Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 15. § (2). Hatályos: 2000. III. 1-től.*

3 *Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 15. § (2). Hatályos: 2000. III. 1-től.*

4 *Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 15. § (2). Hatályos: 2000. III. 1-től.*

5 *Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 15.*

6 *Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 16. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.*

7 *Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 16. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.*

8 *Megállapította: 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) d). Módosította: 2010. évi CXXVI. törvény 71. §, 2012. évi XCIII. törvény 37. § b).*

9 *Hatályon kívül helyezte: 2006. évi CIX. törvény 101. § (1) b). Hatálytalan: 2007. I. 1-től.*

(3)¹ A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4)² Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(5)³

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

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

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

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

(10)⁴ A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1)⁵ A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

1 Megállapította: 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) e). Hatályos: 2008. I. 1-től.

2 Módosította: 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (1) b).

3 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (1) b). Hatálytalan: 2008. I. 1-től.

4 Beiktatta: 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) f). Módosította: 2010. évi CXXVI. törvény 71. §, 2012. évi XCIII. törvény 37. § b).

5 Az első mondat szövegét megállapította: 1999. évi CXV. törvény 17. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 17.

(2)¹ Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

(3)² A fővárosban a (2) bekezdés szerinti hatósági jogkör gyakorlására - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi közgyűlés, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulásból befolyt bevétel olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

(4)³

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

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

rendelhető el.

(2)⁴ A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3)⁵ A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(4)⁶ A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

1 Megállapította: 2006. évi L. törvény 14. §. Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) e), 2009. évi CIX. törvény 54. § (3).

2 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 11. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

3 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 9. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

4 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) d), 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) fa), 2012. évi CLVII. törvény 64. § 16.

5 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 12. § (1). Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 17.

6 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) f), 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) fb), 2012. évi CLVII. törvény 64. § 16.

(5)¹ A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(6)-(7)²

Kártalanítási szabályok

30. §³ (1)⁴ Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2)⁵ A kártalanítás összege az ingatlan a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3)⁶ Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4)⁷ Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

1 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 12. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

2 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) b). Hatálytalan: 2016. VII. 23-tól.

3 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 18. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

4 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (1). Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 18.

5 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (1). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (1). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

7 Megállapította: 2012. évi CLXXXIV. törvény 37. §. Hatályos: 2013. VII. 1-től.

(5)¹ Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt 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.

(5a)² Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

(6)³ A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltységük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

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

(8)⁵ A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(9)⁶ A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

1 Módosította: 2018. évi XXVI. törvény 6. § c).

2 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (3). Hatályos: 2019. I. 2-től.

3 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (2). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2005. évi LXXXIII. törvény 312. §. Módosította: 2008. évi LXXXII. törvény 26. § (7). A korábbi utolsó mondatot hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 11. Módosította: 2010. évi CXXVI. törvény 71. §, 2012. évi XCIII. törvény 37. § b), 2017. évi L. törvény 131. § a).

5 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (1). Hatályos: 2018. I. 1-től.

6 Beiktatta: 2005. évi LXXXIII. törvény 313. §. Hatályos: 2005. XI. 1-től. Ezt követően indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.

(10)¹ A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11)² A települési (a fővárosban a fővárosi és a kerületi) önkormányzatot kártalanítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a településrendezési eszköz (1) bekezdés szerinti előírása területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(12)³ Ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet meteorológiai obszervatórium védőtávolságával összefüggésben építési tilalmat ír elő, és ebből az ingatlan tulajdonosának, hasznélvezőjének kára származik - ide nem értve az (5) bekezdésben foglalt eseteket -, a tulajdonost, a hasznélvezőt kártalanítás illeti meg, amely az állam kötelezettsége.

Településrendezési szerződés⁴

30/A. §⁵ (1)⁶ A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2)⁷ A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

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

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

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

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

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

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

1 Beiktatta: 2010. évi CXVI. törvény 4. § (2). Hatályos: 2011. I. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Lásd: 2010. évi CXVI. törvény 12. §.

2 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (4). Hatályos: 2019. I. 2-től.

3 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 11. §. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

4 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 16. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 37. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (2). Hatályos: 2018. I. 1-től.

7 Megállapította: 2015. évi CXXXVIII. törvény 1. § (1). Hatályos: 2015. VII. 16-tól.

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

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

(6)¹ Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

Összevont telepítési eljárás²

30/B. §³ (1) Az építési beruházás megvalósítása érdekében kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon összevont telepítési eljárás lefolytatása kezdeményezhető.

(2) Az összevont telepítési eljárás két szakaszból áll:

- a) telepítési hatásvizsgálati szakasz,
- b) integrált építési engedélyezési szakasz.

(3)⁴

(4) A telepítési hatásvizsgálati szakaszban az építésügyi hatóság döntése

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

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

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

Településképi véleményezési eljárás⁵

30/C. §⁶ A településképi véleményezési eljárásról külön törvény rendelkezik.

¹ Megállapította: 2015. évi CXXXVIII. törvény 1. § (2). Hatályos: 2015. VII. 16-tól.

² Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 38. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

³ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 38. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴ Hatályon kívül helyezte: 2017. évi XXIV. törvény 6. § a). Hatálytalan: 2017. IV. 27-től.

⁵ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 39. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

⁶ Megállapította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (2). Hatályos: 2016. VII. 23-től.

Településképi bejelentési eljárás¹

30/D. §² A településképi bejelentési eljárásról külön törvény rendelkezik.

Közterület-alakítás³

30/E. §⁴ (1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat - szabadtér-építéset, kertépítéset, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület-alakítási tervet készíttethet.

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

Településképi követelmények⁵

30/F. §⁶ A településképi követelményekről külön törvény rendelkezik.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

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

a)⁷ az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

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

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

d)⁸ a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;

e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

(2)⁹ Az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.

(3)¹⁰ Az országos építési szakmai követelményektől - külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon - lehet eltérni.

¹ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 39. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

² Megállapította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (3). Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

³ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 39. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

⁴ Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 39. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Beiktatta: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (4). Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

⁶ Beiktatta: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (4). Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

⁷ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 19.

⁸ Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) ea).

⁹ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 40. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁰ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 18.

(4)¹ 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)² mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot,

d)³ a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

(5)⁴ Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.

(6)⁵ Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság kidolgozza az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelveket. Az építésügyi műszaki irányelv alkalmazása önkéntes.

(7)⁶ Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.

(8)⁷ Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

Az építészeti-műszaki tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység⁸

32. § (1)⁹ Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a 33. § (4) bekezdés szerinti tevékenység.

1 A felvezető szövegrészt megállapította: 1999. évi CXV. törvény 19. § (2). Hatályos: 2000. III. 1-től.

2 Megállapította: 2004. évi XXIII. törvény 17. §. Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) ec).

3 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 17. § (1). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Beiktatta: 2006. évi L. törvény 17. § (2). Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) c).

5 Beiktatta: 2016. évi CXVIII. törvény 1. §. Hatályos: 2016. XI. 26-tól.

6 Beiktatta: 2016. évi CXVIII. törvény 1. §. Hatályos: 2016. XI. 26-tól.

7 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (5). Hatályos: 2019. I. 2-től.

8 Megállapította: 2014. évi XCVIII. törvény 1. § (1). Hatályos: 2014. XII. 26-tól.

9 Megállapította: 2004. évi XXIII. törvény 18. §. Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) g), 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 12.1., 2012. évi CLVII. törvény 64. § 19., 2016. évi XXXVI. törvény 13. § c).

(2)¹ Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárása; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.

(3)² A 34. § (1) bekezdésében meghatározott eljárások lefolytatásához és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervezői, illetve műszaki szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

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

(5)⁴ Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési vagy szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik.

(6)⁵ A 33/A. § szerinti építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki tervezői tevékenység végzéséhez kormányrendelet felelősségbiztosítást írhat elő.

(7)⁶ Az építészeti-műszaki tervpályázat a (8) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma, és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.

(8)⁷ A településrendezés, valamint az építmény (épület és műtárgy) és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a belsőépítészet, a táj- és kertépítés építési-műszaki tervezésére - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - építészeti-műszaki tervpályázatot lehet, illetőleg kell kiírni.

(9)-(10)⁸

1 Megállapította: 2004. évi XXIII. törvény 18. §. Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) h).

2 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 15. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

3 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 15. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

4 Megállapította: 2006. évi L. törvény 18. § (2). A korábbi második mondatot hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 12.2. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

5 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 2. §. Hatályos: 2016. IX. 1-től. Módosította: 2016. évi CLXXIII. törvény 9. § c).

6 Megállapította: 2003. évi CXXIX. törvény 406. § (1) h). Hatályos: 2004. V. 1-től.

7 Megállapította: 2003. évi CXXIX. törvény 406. § (1) h). Hatályos: 2004. V. 1-től.

8 Hatályon kívül helyezte: 2003. évi CXXIX. törvény 405. § (1) g). Hatálytalan: 2004. V. 1-től. Folyamatban lévő eljárásokban még alkalmazni kell.

(11)¹ Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához - pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácsához, hatósági eljárásához, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához - szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.

32/A. §² Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötni,

b)³ a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

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

33. §⁴ (1) A tervező felelős:

a)⁵ az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is)

aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,

ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,

ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

b)⁶

c)⁷ az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,

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

(2)⁸ Aki tervezői jogosultság nélkül végez építési engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, azt az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott közigazgatási bírsággal sújtja.

(3)⁹

(4) A tervező - ha erre az építetötől megbízást kapott - tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység¹⁰

33/A. §¹¹ (1) Egyszerű bejelentéssel történik

a) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése,

b) műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint

¹ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 15. § (4). Módosította: 2010. évi CXVI. törvény 10. § b), 2016. évi XXXVI. törvény 13. § d).

² Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 7. §. Hatályos: 2008. IX. 1-től. Ezt követően indult eljárásokra kell alkalmazni.

³ Módosította: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 13.

⁴ Megállapította: 2006. évi L. törvény 19. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Módosította: 2016. évi XXXVI. törvény 13. § e).

⁶ Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 21. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

⁷ Módosította: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 14.1., 2016. évi XXXVI. törvény 13. § f).

⁸ Megállapította: 2012. évi XXXI. törvény 11. § (1). Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 20.

⁹ Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 22. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

¹⁰ Beiktatta: 2015. évi CCXII. törvény 4. §. Hatályos: 2016. I. 1-től.

¹¹ Megállapította: 2017. évi XXIV. törvény 1. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

c) az a) és b) pontban foglalt építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

(2)¹ A természetes személy építtető egyszerű bejelentéssel bejelenti a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépületet érintő építési, valamint az ehhez szükséges tereprendezési, támfalépítési tevékenységet, ha azt saját lakhatás biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz.

(3)² A természetes személy építtető - műemlék kivételével - egyszerű bejelentéssel bejelenti a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési, valamint az ehhez szükséges tereprendezési, támfalépítési tevékenységet, ha azt saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi.

(3a)³ A (2) és (3) bekezdés alkalmazásában saját lakhatásnak minősül minden olyan eset, amelynek során az építtető a lakóépületet vagy lakást életvitelszerű bentlakás céljából használja.

(4) Egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén

a)⁴ az építtető az építési tevékenységet kormányrendeletben meghatározott módon bejelenti a kormányrendeletben kijelölt szervnek,

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

c)⁵ a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú dokumentációt kell mellékelni,

d) a bejelentéstől a kormányrendeletben meghatározottak szerint lehet eltérni.

(5)⁶ Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység kormányrendeletben meghatározott eseteiben az építtető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni.

(6) Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított tíz éven belül meg kell valósítani és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(7) A (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítvány kiállításától számított 5 évig a (2) vagy (3) bekezdés szerinti építési tevékenységgel érintett lakóépület rendeltetése akkor sem változtatható meg, ha egyébként a rendeltetésváltoztatás jogszabályi feltételei fennállnak. E tény a (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványban fel kell tüntetni.

(8) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem valósították meg az (1)-(3) bekezdés szerinti építési tevékenységet,

a) új lakóépület építése esetén az elkészült építményt le kell bontani,

b) meglévő lakóépület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyságára és rendeltetészerű használatára tekintettel le kell bontani,

és a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

(9) A (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványért miniszteri rendeletben meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

1 Módosította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (12).

2 Módosította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (12).

3 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (6). Hatályos: 2019. I. 2-től.

4 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § d).

5 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § e).

6 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § b).

Építésügyi hatósági eljárások¹

34. §² (1)³ Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. Az építésügyi hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzésére.

(2)⁴ Az építésügyi hatóság

a) építési engedélyezési,

b) összevont engedélyezési,

c) fennmaradási engedélyezési,

d) használatbavételi engedélyezési,

e) bontási engedélyezési,

f) engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,

g) jogutódlás tudomásulvételi,

h) használatbavétel tudomásulvételi,

i) az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,

j) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,

k) kötelezési,

l)⁵

m) szakhatósági, valamint

n)⁶ veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

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

(4)⁷ Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben összevont engedélyezési építésügyi hatósági eljárást folytat le.

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

a) a tervezés elősegítése érdekében, vagy

b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

(6)⁸ A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra, valamint a kiemelten közérdekű beruházásokra eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

35. §⁹ (1)-(3)¹⁰

¹ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 17. §. Hatályos: 2009. X. 1-től.

² Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 17. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

³ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 41. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 41. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § b). Hatálytalan: 2019. VII. 16-tól.

⁶ Megállapította: 2015. évi CXL. törvény 9. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

⁷ Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 21.

⁸ Módosította: 2018. évi XLIX. törvény 31. § b).

⁹ Megállapította: 2006. évi L. törvény 20. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 24. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

(4)¹

(5)²

(6)³ Az építető az összevont eljárásért, valamint az integrált eljárásért az építésügyi hatóságnak, szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságnak külön jogszabályban meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni.

36. §⁴ (1)⁵ Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

(2)⁶ A településképi követelményt egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:

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

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

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

(3)⁷ Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.

(4) A (3) bekezdésben említett jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.

37. § (1)⁸ Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

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

Az építés

38. §⁹ (1) Építési tevékenységet - ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.

(2) A kivitelezési dokumentáció tartalma - ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

1 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 15.1. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

2 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) a). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

3 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 18. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

4 Megállapította: 2006. évi L. törvény 20. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 42. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Módosította: 2006. évi CIX. törvény 101. § (1) b), 2012. évi CLVII. törvény 66. § 25., 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) d).

7 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) hd).

8 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 43. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

9 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 4. §. Hatályos: 2016. V. 13-tól.

Az építési folyamat egyéb résztvevői¹**38/A. §² (1)³**

(2)⁴ Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 43. § (1) bekezdés *e*), *g*), *h*), *i*) és *k*) pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feladatok ellátása. Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.

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

(4)⁵ Építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(5)⁶ A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(6)⁷

38/B. §⁸

38/C. §⁹ (1) Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.

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

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

(4)¹⁰ Az energetikai tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 20 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.

1 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 20. §. Hatályos: 2009. X. 1-től.

2 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 20. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

3 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 27. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

4 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 22.

5 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 23., 66. § 28.

6 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 28.

7 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 29. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

8 Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § b). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

9 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 20. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

10 Beiktatta: 2012. évi XXXI. törvény 11. § (2). Hatályos: 2012. V. 15-től.

(5)¹ A Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara független ellenőrzési rendszert működtet az energetikai tanúsítványok tekintetében. Ennek keretében jogszabályban meghatározott tartalmú ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja a Nyilvántartásban rendelkezésre álló összes energetikai tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát, és az ellenőrzések alapján a hatáskörrel rendelkező szervnél kezdeményezi a jogszabályban meghatározott hatósági intézkedéseket.

(6)² A Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara az (5) bekezdésben foglalt ellenőrzésen kívül bármely más energetikai tanúsítványt is ellenőrizhet.

(7)³ A Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara a jogszabályi rendelkezések megsértésével kiállított energetikai tanúsítvány kiállítójával szemben figyelmeztetéssel élhet, vagy kormányrendeletben meghatározott bírságot szabhat ki.

38/D. §⁴ (1)⁵ Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kormányrendeletben meghatározott feltételek mellett vállalkozhat és folytathatja a 16. §, a 32. §, a 38/A. § és a 38/C. § szerinti tevékenységet.

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

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei⁶

39. §⁷ (1)⁸ Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége.

(2)⁹

(3)¹⁰ Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

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

1 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 44. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Beiktatta: 2016. évi CLXXIII. törvény 2. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.

3 Beiktatta: 2016. évi CLXXIII. törvény 2. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 45. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Megállapította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (1). Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § b).

6 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 46. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

7 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 21. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

8 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 30.

9 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (10) a). Hatálytalan: 2013. VII. 1-től.

10 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 46. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (9) a).

(5)¹ A vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

(6)² Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó céljára végezhet.

(7)³ A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot.

39/A. §⁴ (1)⁵ Az építőipari kivitelezési tevékenység - a (2) bekezdés kivételével - csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

(2)⁶ Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 40. § (2) bekezdés b)-e) pontjában foglaltak betartásáért.

(3)⁷

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

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

1 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 46. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 5. §. Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § c).

3 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 25., 2017. évi L. törvény 132. §.

4 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 22. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

5 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 26.

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 47. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

7 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi XXXVI. törvény 14. §. Hatálytalan: 2016. V. 13-tól.

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

Építtetői fedezetkezelés²

39/B. §3 (1)⁴ Az építtetői fedezetkezelés célja - az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében - az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása.

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

39/B. §5 Kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott és a kormányrendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházással minősített építési beruházás megvalósítása érdekében az ajánlatkérő a tárgyalásos eljárás esetében sürgösség miatt gyorsított eljárást alkalmazhat a közbeszerzésekről szóló törvény szerint.

39/C. §6 A Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében határozza meg az építtetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építtetői fedezetkezelést végzők körét, az építtetői fedezetkezelés résztvevői feladatait, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait.

40. §7 (1) A kivitelező felelős:

a)⁸ az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,

1 Megállapította: 2015. évi CCXXVI. törvény 4. § (1). Hatályos: 2015. XII. 24-től.

2 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 22. §. Hatályos: 2009. X. 1-től.

3 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 22. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

4 Módosította: 2013. évi CCLII. törvény 75. § c).

5 Beiktatta: 2011. évi CVI. törvény 48. §. Hatályos: 2011. VII. 27-től.

6 Beiktatta: 2009. évi LVII. törvény 22. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

7 Megállapította: 2006. évi L. törvény 23. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

8 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § f).

b)¹ az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért, és

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

(2) A felelős műszaki vezető felel:

a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

c)² - kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, továbbá

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

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

(3)³ A kivitelező - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - építési naplót vezet, és azt a jogszabályban meghatározott szervek, hatóságok és az építési műszaki ellenőr rendelkezésére bocsátja. Jogszabály előírhatja az építési napló elektronikus vezetését.

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

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

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

40/A. §⁴ Amennyiben az építető vagy megbízott képviselője utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy az élet- és vagyónbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az építési naplóba bejegyezni.

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

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

1 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 6. §. Hatályos: 2016. V. 13-tól.

2 Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (9) b), 2016. évi XXXVI. törvény 13. § k), 2017. évi L. törvény 131. § d).

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 48. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 12. §. Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § g).

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 49. §. Hatályos: 2012. XI. 14-től.

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

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

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

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

42. § (1)¹

(2)²

43. §³ (1)⁴ Az építetető felel

a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,

b)⁵

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

d)⁶ az építésügyi hatósági engedély, építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,

e)⁷ a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,

f)⁸ az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,

g) az építési munkaterület átadásáért,

h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,

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

j)⁹ azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint

k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

¹ Hatályon kívül helyezte: 2016. évi XXXII. törvény 6. § b). Hatálytalan: 2016. VII. 1-től.

² Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 17. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

³ Megállapította: 2006. évi L. törvény 24. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴ Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 50. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § c). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

⁶ Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § c).

⁷ Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 7. §. Hatályos: 2016. V. 13-tól.

⁸ Megállapította: 2014. évi XCVIII. törvény 1. § (2). Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § h).

⁹ Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § d).

(2) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építmény használatbavétele

44. § (1)¹ Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

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

(3)² A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

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

45. §³

Az építésfelügyeleti tevékenység⁴

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

(2)⁶ Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében

a)⁷

b)⁸ a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételével ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység

ba) végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,

bb) résztvevőinek jogosultságát,

bc)⁹ végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát,

bd) folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,

c)¹⁰

1 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 23. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 31.

2 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 32.

3 A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 18.
Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

4 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) i). Hatályos: 2009. X. 1-től.

5 Megállapította: 2006. évi L. törvény 25. §. Hatályos a (2) bekezdés kivételével: 2006. V. 1-től. Lásd még: 2006. évi L. törvény 32. § (4).

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 51. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

7 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § c). Hatálytalan: 2019. VII. 16-től.

8 Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § d).

9 Módosította: 2016. évi XXXVI. törvény 13. § l).

10 Hatályon kívül helyezte: 2017. évi XXIV. törvény 6. § b). Hatálytalan: 2017. IV. 27-től.

d)¹ a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételel építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,

e) az ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében

ea) építésfelügyeleti intézkedést tesz,

eb) építésfelügyeleti bírságot szab ki,

ec) megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot,

f)²

(3)³ Az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon

a)⁴

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

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

*bb)*⁵ megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

*bc)*⁶ építési napló hiányában megtiltja, ha annak vezetése az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet alapján kötelező,

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

d)⁷

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

ea) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,

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

(4)⁸ Az építésfelügyeleti hatóság a hatósági ellenőrzést a megindításától számított 60 napon belül lefolytatja. Szabálytalanság észlelése esetén haladéktalanul megindítja a (2) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Ezen intézkedéseknek

1 Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § e).

2 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § c). Hatálytalan: 2019. VII. 16-tól.

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 51. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § d). Hatálytalan: 2019. VII. 16-tól.

5 Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § e).

6 Beiktatta: 2016. évi XXXVI. törvény 8. §. Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § i).

7 Hatályon kívül helyezte: 2017. évi XXIV. törvény 6. § c). Hatálytalan: 2017. IV. 27-től.

8 Megállapította: 2016. évi CLXXIII. törvény 3. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.

a)¹ a (2) bekezdés a) és b) pontja esetében a szabálytalan tevékenységtől számított öt éven belül,

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

van helyük.

(5)-(7)²

46/A. §³

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1)⁴ Jogszabályban meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság elrendelheti a telek bekerítését, az engedély nélküli építményhasználat megszüntetését.

(2)⁵ Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:⁶

a)⁷ az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újjáépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető módon történik,

b)⁸ az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,

c)⁹ az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,

ca)¹⁰ ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,

cb)-cc)¹¹

d)¹² az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítását, amennyiben a jogerős és végrehajtható építési engedélytől való eltérés építési engedélyhez kötött, de attól építésügyi hatósági engedély nélkül tértek el,

e)¹³ az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését,

f)¹⁴ energetikai tanúsítvány elkészíttetését,

1 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § a).

2 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 33. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

3 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 34. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 52. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Végre nem hajtható módosítására lásd: 2017. évi L. törvény 131. § d).

5 A felvezető szöveget megállapította: 1999. évi CXV. törvény 27. § (3). Hatályos: 2000. III. 1-től.

6 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) kb).

7 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § b).

8 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 27. § (4). Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 28., 2017. évi XXIV. törvény 5. § b).

9 Megállapította: 2008. évi XLIX. törvény 15. §. Hatályos: 2008. IX. 1-től. Ezt követően indult eljárásokra kell alkalmazni.

10 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § b).

11 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 35. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

12 Megállapította: 2016. évi CLXXIII. törvény 4. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.

13 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 52. § (3). Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 6. § d).

14 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 52. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

g)¹ az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.

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

(4)³

(5)⁴

Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei⁵

48. § (1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

(2)⁷ Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha

a) a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet

aa) engedély vagy tudomásulvétel nélkül,

ab) az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően,

ac)⁸ az engedély véglegessé válása nélkül - kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik -, vagy

ad)⁹ a végleges engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;

b) a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

ba)¹⁰ bejelentés nélkül,

bb)¹¹ természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva,

bc)¹² természetes személy esetében a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében, vagy

bd)¹³ természetes személy építető kivételével, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel;

c)¹⁴ ahhoz jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges, valamint a tevékenységet építési napló hiányában végzik.

1 Beiktatta: 2017. évi XXIV. törvény 2. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

2 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (3). Hatályos: 2018. I. 1-től.

3 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § e). Hatálytalan: 2019. VII. 16-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 36. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 53. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 53. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

7 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 10. § (1). Hatályos: 2016. V. 13-tól.

8 Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § e), 2019. évi CX. törvény 29. § (2) b).

9 Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § f).

10 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 6. § e).

11 Megállapította: 2017. évi XXIV. törvény 3. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

12 Beiktatta: 2017. évi XXIV. törvény 3. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

13 Beiktatta: 2017. évi XXIV. törvény 3. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

14 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § j).

(3)¹ Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek az építési engedélytől a jogszabályban meghatározott szabvány szerinti túréshatáron belüli eltérés, valamint ha a bíróság a végleges építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel.

(4)² Jogosulatlan a 16. §, a 32. §, a 38/A. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, továbbá a vállalkozó kivitelezői tevékenység, ha az építési folyamat e törvényben és kormányrendeletben meghatározott résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

(5)³ Szakszerűtlen a 16. §, a 32. §, a 38/A. §, a 38/C. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, valamint a kivitelezői tevékenység, ha

a) azt - a 33/A. § szerinti építési tevékenység kivételével - a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,

b) a 33/A. § szerinti építési tevékenység esetén a 13. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően végzik,

c) az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy

d)⁴ a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

48/A. §⁵ (1)⁶ Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján - amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot - fennmaradási engedélyt ad, ha

a) az e törvényben, az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az építményt, építményrészt építési vagy más tevékenységgel szabályossá teszi, vagy

b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

(1a)⁷ Az (1) bekezdés szerint kiadott fennmaradási engedély nem mentesít a 33/A. § (6) és (7) bekezdése rendelkezéseinek alkalmazása alól.

(2)⁸ Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság elrendeli:

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy

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

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

1 Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § f).

2 Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (9) d), 2014. évi XCVIII. törvény 3. § f).

3 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 10. § (2). Hatályos: 2016. V. 13-tól.

4 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § b).

5 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 53. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

6 Megállapította: 2016. évi XXXVI. törvény 11. §. Hatályos: 2016. V. 13-tól.

7 Beiktatta: 2016. évi XXXVI. törvény 11. §. Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § c).

8 Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § d).

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

(5)² Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon 60 napon belül folytatja le a hatósági ellenőrzést. Szabálytalanság észlelése esetén hivatalból megindítja az eljárást, és megteszi az (1)-(4) bekezdésben meghatározott intézkedéseket. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított tíz éven belül van helye.

(6)³ Az (5) bekezdés szerinti hatósági ellenőrzés újrakezdődik

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

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

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

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

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

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

49. § (1)⁵ Ha az építésügyi hatóság a 48/A. § szerint a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg - a Kormány rendeletében meghatározott mértékben és módon - építésügyi bírságot szab ki.

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

(3)⁶ Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

1 Megállapította: 2015. évi CXL. törvény 10. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

2 Megállapította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (7). Hatályos: 2019. I. 2-től.

3 Megállapította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (7). Hatályos: 2019. I. 2-től.

4 A korábbi alcímet hatályon kívül helyezte: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 37. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

5 Megállapította: 2006. évi CXX. törvény 2. § (1). Módosította: 2017. évi XXIV. törvény 5. § e).

6 Megállapította: 2006. évi CXX. törvény 2. § (2). Módosította: 2012. évi XXXI. törvény 37. § 9.

(4)¹ Nem szabható ki bírság az olyan végleges és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyészi felhívás folytán visszavonta, vagy amelyet a bíróság hatályon kívül helyezett, illetve az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette kivéve, ha az építettő a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el.

(5)² Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre építésügyi bírságot nem szab ki.

50. §³ (1)⁴ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter által vezetett minisztérium költségvetési fejezetében az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására külön előirányzat szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott pénzügyi eszközök - jogszabályban meghatározott módon és mértékben - az alábbi építésügyi feladatok támogatására és finanszírozására használhatók fel:⁵

a)⁶ az építésfelügyeleti és építésügyi hatósági tevékenységgel kapcsolatos feladatok (ideértve a szükség szerinti szakértői igénybevétel támogatását is) és az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelése,

b)⁷

c)⁸ a településfejlesztési és a településrendezési feladatok,

d)⁹ minőségügyi, szabványosítási feladatok,

e)¹⁰ a helyi építészeti örökség védetté nyilvánítása, az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtása, az építészeti értékek bemutatása,

f)¹¹ a tervtanácsok működésének,

g)¹² a szakmai kamarák, egyesületek építészeti és településrendezési szakmai feladatai, a szakmai kamarák által ellátott közigazgatási feladatok,

h)¹³ az építészeti kultúra kialakítása, fejlesztése, védelme, elterjesztése, oktatása, a védelemmel kapcsolatos elismerések,

i)¹⁴ az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos oktatási, nevelési, továbbképzési programok kidolgozása, működtetése,

1 Megállapította: 2011. évi CLXIII. törvény 54. §. Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § f).

2 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 54. §. Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 2. § h).

3 Megállapította: 2006. évi L. törvény 27. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2011. évi CLXVI. törvény 8. § (1). Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) a).

5 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) la).

6 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d), 39. § (1) lb).

7 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § f). Hatálytalan: 2019. VII. 16-től.

8 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d), 2014. évi XCVIII. törvény 2. § i).

9 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d).

10 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d), 39. § (1) lc).

11 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d).

12 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d), 39. § (1) ld), 2011. évi CLXXV. törvény 120. § c).

13 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d), 39. § (1) le).

14 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) lf).

j)¹ az építésügyet érintő képzési, szakoktatási célok kidolgozása, érvényesítése, szakmai továbbképzési feladatok ellátása,

k)² az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak, valamint az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakításával kapcsolatos kutatás, fejlesztés, ezek eredményének alkalmazása, érvényre juttatása,

l)³ a szabályozott építésügyi szakmák szakképesítésének és szakképzettségének elismerésével kapcsolatos feladatok, különös tekintettel a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseire,

m)⁴ az a)-l) pontban foglaltak adminisztrációs feladatainak ellátása, a feladatok ellátásához szükséges szakértői feladatok, eszközök beszerzése, beruházások támogatása.

51. § (1)⁵ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni.

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

(3)⁶ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok túrésára kötelezheti.

(4)⁷ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.

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

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

(2)⁹ Ha e törvény másként nem rendelkezik, a névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 48. § szerinti szabálytalanságok esetén - a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a) figyelmeztetés,
- b) bírság megállapítása,

1 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) lg).

2 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) lh).

3 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) d).

4 Módosította: 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) li).

5 Módosította: 2010. évi CXVI. törvény 10. § h).

6 Módosította: 2010. évi CXVI. törvény 10. § h).

7 Módosította: 2010. évi CXVI. törvény 10. § h).

8 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 55. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

9 Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (9) e), 2016. évi CLXXIII. törvény 9. § f).

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

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

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

b) arányban álljon az elkövetett szabálytalanság súlyával és következményeivel,

c) ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezményt,

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

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

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

a) tervezésre vonatkozó szabályok megszegése,

b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,

c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,

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

e) összeférhetlenségi szabályok megsértése,

f)¹ építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építetói fedezetkezelő, tervezői művezető nélkül végzett építési tevékenység,

g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,

h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,

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

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

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

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

b) megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, amely idő alatt az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

1 Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) e).

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

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

53. §¹ Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, az állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb - jogszabályban meghatározott - feltételekhez kötött tevékenység.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás szabályai²

53/A. §³ Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokban az eljáró hatóság és szakhatóság az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le.

53/B. §⁴ Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább - az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított - 90 millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngtv.) rendelkezéseit kell alkalmazni, az Ngtv. 1/A. §-a kivételével.

53/C. §⁵ (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

(2) Az összevont telepítési eljárás során az építésügyi hatóság számára irányadó ügyintézési határidő

a) a telepítési hatásvizsgálati szakaszban

aa) 50 nap,

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

b) az integrált építési engedélyezési szakaszban

ba) 25 nap,

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

1 Megállapította: 2006. évi L. törvény 28. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Módosította: 2006. évi CIX. törvény 99. § (3) c).

2 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

3 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

4 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § k).

5 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

53/D. §¹ (1) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatok tekintetében szakértőként a területi építész és területi mérnöki kamarákat, valamint az országos építész és országos mérnöki kamarákat (a továbbiakban együtt: szakmai kamarák) és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát vagy jogosult szakintézményt, valamint jogszabályban meghatározottak szerint egyéb szakértőt vehet igénybe.

(2) Ha az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, szakértői véleményt kér, hatósági ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

53/E. §² (1) A használatbavételi engedélyezési eljárásban részt vevő szakhatóságok állásfoglalásukban nem írhatnak elő újabb feltételt vagy követelményt az építési engedélyezési eljárásban adott szakhatósági véleményükben meghatározottakhoz képest és nem tagadhatják meg szakhatósági állásfoglalásuk megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.

(2)³ Ha a szakhatóság az eljárására irányadó ügyintézési határidőn belül nem ad ki állásfoglalást, és ellenérdekű ügyfél az eljárásban nem vesz részt, a hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

53/F. §⁴ (1) Amennyiben az eljárásban több mint ötven ügyfél vesz részt, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság akkor tart közmeghallgatást, ha azt a tényállás tisztázása érdekében indokoltnak tartja. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyezési eljárás során nem tart közmeghallgatást.

(2) Építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásban az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges.

(3)⁵ Az építésügyi hatóság határozata honvédelmi okból akkor nyilvánítható azonnal végrehajthatónak, ha az honvédelmi és katonai célú területen megvalósuló, és a külön jogszabály szerinti honvédelmi és katonai célú építmény építésügyi hatósági engedélyezésére irányul.

53/G. §⁶ (1)⁷

(2)⁸ Az eljárás megindulásáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.

53/H. §⁹ Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság eljárást lezáró döntésének véglegessé válásától számított hat hónapot követően új ügyfél nem vehet részt az eljárásban.

53/I. §¹⁰ Az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság végleges döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtámadni.

IV. Fejezet

¹ Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

² Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

³ Módosította: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) b).

⁴ Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

⁵ Módosította: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (13) c).

⁶ Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) c). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

⁸ Módosította: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) d).

⁹ Beiktatta: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

¹⁰ Beiktatta: 2017. évi L. törvény 130. § (4). Hatályos: 2018. I. 1-től.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

Az épített környezet fenntartása és használata

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

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

(3)² Az építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A használat változtatását az új használatra való alkalmasság igazolásával, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani.

(4)³ A közterület rendeltetése

- a) a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének,
- b) a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.),
- c) a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés,
- d) a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás,
- e) szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének,
- f) a közművek elhelyezésének,
- g) zöldfelületek kialakításának biztosítása.

(5)⁴ A közterületet - az (5a) és (5b) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg.

(5a)⁵ Amennyiben a közterület használatára törvényben vagy a Kormány rendeletében kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánított olyan építési beruházással összefüggésben kerül sor, amely legalább 50%-ban központi költségvetési támogatásból valósul meg, úgy a beruházás megvalósítója - legfeljebb törvényben vagy a Kormány rendeletében meghatározott időtartamra - a helyi önkormányzat tulajdonában álló közterületet díjmentesen használhatja.

1 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (1). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

2 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 32. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

3 Beiktatta: 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2). Hatályos: 2011. I. 1-től.

4 Megállapította: 2020. évi VI. törvény 1. § (1). Hatályos: 2020. III. 24-től. Módosította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (12).

5 Beiktatta: 2020. évi VI. törvény 1. § (2). Hatályos: 2020. III. 24-től.

(5b)¹ Ha a közterület használatára az Alaptörvény J) cikk (2) bekezdésében meghatározott hivatalos állami ünnep (a továbbiakban: állami ünnep) méltó megtartásával összefüggésben kerül sor, az állami ünnep - előkészítést és a lebonyolítást is magában foglaló - megtartásával kapcsolatos közfeladat ellátására kijelölt szervezet (a továbbiakban: állami ünnep megszervezője) az állam, illetve a fővárosi vagy a fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában álló, az (5c) bekezdésben meghatározott közterületeket - legfeljebb az augusztus 15-25. napja közötti időszakra korlátozódóan - díjmentesen használhatja.

(5c)² Az (5b) bekezdés szerinti közterületek:

a) a világörökségről szóló törvény alapján meghatározott fővárosi világörökségi területek,

b) az Árpád híd területe,

c) a Petőfi híd területe,

d) a Rákóczi híd területe,

e) a Margitsziget területe,

f) az Óbudai-sziget területe.

(5d)³ A tulajdonos fővárosi önkormányzat vagy fővárosi kerületi önkormányzat, vagy az állami tulajdonban álló közterület vagyonkezelője (a továbbiakban együtt: tulajdonos) az (5b) és (5c) bekezdés szerinti közterület használatát és a területfoglalást az ott meghatározott időszakra, az (5b) bekezdéstől eltérő célra - kormányrendeletben foglaltak szerint - az állami ünnep megszervezője

a) felé tett előzetes értesítés alapján, és

b) előzetes egyetértő nyilatkozata beszerzését követően engedélyezheti, valamint köthet ezekre vonatkozóan szerződést.

(5e)⁴ Az állami ünnep megtartása érdekében a közterület használatának időtartamáról, valamint a közterület-használattal érintett területekről az állami ünnep megszervezője az állami ünnepet megelőző hatvanadik napig tájékoztatja a tulajdonost. A tájékoztatás megtételét követően az (5d) bekezdést a tájékoztatásban nem szereplő közterületre a tárgyévvel vonatkozóan nem kell alkalmazni.

(5f)⁵ Az (5b) és (5c) bekezdés alá tartozó

a) kiemelt nemzeti emlékhely tekintetében - az (5d) és (5e) bekezdéstől eltérően - a kiemelt nemzeti emlékhely használatának rendjére vonatkozó,

b) Budai Palotanegyed tekintetében - az (5d) és (5e) bekezdéstől eltérően - a Budai Palotanegyedben lévő közterület használatának általános szabályaira vonatkozó,

jogszabályban meghatározottakat kell alkalmazni.

(5g)⁶ Az állami ünnep megtartása érdekében szükséges, közigazgatási hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenység vonatkozásában a Kormányrendeletben

1 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

2 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

3 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

4 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

5 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

6 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (3). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

a) állapítja meg az eljárás sajátos - kormányrendelettel vagy miniszteri rendelettel eltérő - szabályait,

b) jelöli ki az eljáró hatóságot.

(5h)¹ Az állami ünnep megtartásával összefüggő közigazgatási hatósági eljárásokban

a) az ügyintézési határidő - ha jogszabály ennél rövidebb határidőt nem állapít meg - tíz nap,

b) a szakhatósági eljárás ügyintézési határideje - ha jogszabály ennél rövidebb határidőt nem állapít meg - öt nap.

(6)² Amennyiben elosztóvezeték vagy elosztóhálózat létesítéséhez vagy felújításához a közterület tulajdonosának, kezelőjének nyilatkozata, hozzájárulása vagy jóváhagyása szükséges a közterület igénybevételével, felbontásával kapcsolatban, és arra az elosztó nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

(7)³ Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészeire - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

55. § (1)-(2)⁴

(3)⁵ Ha az építmény, építményrész felújítása, átalakítása 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)⁶ Ha településrendezési okokból az építmény, építményrész lebontása vált szükségessé, a tulajdonost a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kártalanítani kell.

55/A. §⁷ (1) A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara közös szabályzatban rögzíti az építészeti alkotáshoz és az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja által az építészeti alkotás és az építészeti-műszaki dokumentáció ismételt, az építészeti-műszaki dokumentáció alapján már megvalósított épülethez kötődő felhasználásért annak tulajdonosától kérhető - az ismételt felhasználás alapjául szolgáló tervezési szerződés díjához kötött - ajánlott díjakat.

1 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (3). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

2 Megállapította: 2017. évi CXXXVII. törvény 1. §. Hatályos: 2017. XII. 1-től.

3 Beiktatta: 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2). Hatályos: 2011. I. 1-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2006. évi L. törvény 33. § (1) b). Hatálytalan: 2006. V. 1-től.

5 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 66. § 39., 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) c).

6 Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) d).

7 Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 3. §. Hatályos: 2019. I. 1-től.

(2) Jogutód nélkül megszűnt állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervező vállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja az építészeti-műszaki dokumentáció felhasználásáért - eltérő megállapodás hiányában - az (1) bekezdés szerinti szabályzatban megállapított díjazást követelheti. Ha a jogosult a szabályzatban említett díj mértékét a felhasználás sajátos körülményeire tekintettel vitatja, a felek az Szt. 102. §-a szerinti egyeztető testülethez fordulhatnak. Ha a jogosult az egyeztető testület előtti eljárást megelőzően akként nyilatkozik, hogy a felhasználást engedélyezi, és csak az azért követelt felhasználási díj összegét vitatja, az egyeztető testület eljárásáért fizetendő díjat az állam viseli. Ha a jogosult a felhasználáshoz hozzájárult, és az egyeztető testület javaslatát a felek az Szt. 104. § (3) bekezdése alapján nem fogadják el, a jogosult bírósági úton érvényesítheti igényét, amely azonban a felhasználás megkezdését nem akadályozza, feltéve, hogy a felhasználó az (1) bekezdés szerinti ajánlott díjat letétbe helyezte.

(3) Ha az állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervezővállalatok jogutód nélküli megszűnése miatt az ezek keretében létrehozott építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogoknak nincs jogosultja, akkor e jogok a nemzeti vagyon részeként az államot illetik meg.

55/B. §¹ A jogutódlással megszűnt állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációkhoz és az azok alapján megvalósított épületekhez fűződő szerzői jog részét képező felhasználási jog vagy vagyoni jog a nemzeti vagyon részeként az államot illeti meg, kivéve, ha egyértelműen igazolható, hogy az állam a jogutódnak azt kifejezetten átadta.

Az építészeti örökség védelme

56. § (1)² Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.

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

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

(4)³

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

¹ Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 3. §. Hatályos: 2019. I. 1-től.

² Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) g).

³ Hatályon kívül helyezte: 2011. évi LXXVII. törvény 16. § (2). Hatálytalan: 2012. I. 1-től.

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

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

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

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

(5)⁵ Az önkormányzati rendeletben megállapított helyi egyedi építészeti védelmet jogi jellegként az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyezni.

Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok⁶

57/A. §⁷ (1) Az érintett miniszterek együttműködnek annak érdekében, hogy a lakosság - különös tekintettel a tanulókra és a hallgatókra - megismerhesse az épített környezet emberhez méltó, egészséges és esztétikus alakításával, az építészeti kultúra terjesztésével, fejlesztésével, az építészeti értékek, örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

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

(3)⁸ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter - jogszabályban felsorolt és részletezett - szakmai díjakat adományoz különösen az alábbi területeken:

a) a kiemelkedő építészeti-műszaki alkotótevékenység, továbbá

b) az épített környezet alakításában, védelmében és fejlesztésében, a települési és építészeti értékek feltárásában, megőrzésében kifejtett eredményes és kiemelkedő munka, valamint

¹ Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) ha).

² A második mondatot beiktatta: 2006. évi L. törvény 34. § (1) hb). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³ Módosította: 2006. évi L. törvény 34. § (1) hc), 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (5) f).

⁴ Beiktatta: 2005. évi LXXXIX. törvény 43. §. Módosította: 2006. évi CIX. törvény 133. § b).

⁵ Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 12. §. Hatályos: 2019. VII. 16-től.

⁶ Beiktatta: 2006. évi L. törvény 30. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁷ Beiktatta: 2006. évi L. törvény 30. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁸ Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) a).

c) a településrendezési és az építésügyi igazgatási tevékenység kimagasló színvonalának elismerése.

(4)¹ A kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a sajátos építményfajták szerinti miniszterek külön jogszabályban meghatározott szakmai díjakat adományoznak.

(5)² Az e törvényben megállapított szakmagyakorlási tevékenységeket érintő feladatok ellátása során az építésgazdaságért felelős miniszter az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter bevonásával együttműködik a felsőoktatásban folyó képzési és fejlesztési kérdésekben az állami hatáskörök ellátásában közreműködő testületekkel - különösen a Magyar Felsőoktatási Akkreditációs Bizottsággal, a Felsőoktatási Tervezési Testülettel, a Magyar Rektori Konferenciával -, az egyéb civil vagy érdekképviselői szervezetekkel és a műszaki tudományos egyesületekkel.

(6)³ A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Kamtv.) 11. § (2) bekezdés j) pontjában meghatározott eseteken túl a Magyar Építész Kamara, illetve a Magyar Mérnöki Kamara jogosult a Kamtv. 1. § (1) bekezdésében meghatározott körben, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatot ellátó köztisztviselők és kormánytisztviselők esetében a külön kormányrendeletben meghatározott módon a felsőfokú végzettséget igazoló oklevél szakirányú kredittartalmának a megállapítására, ha az oklevélből a külön kormányrendeletben meghatározott munkakört megalapozó képzettségi szint - a kormányrendelet alapján - nem állapítható meg.

IV/A. Fejezet⁴

FENNTARTHATÓSÁGI SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE EGYES KERESKEDELMI ÉPÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

5

57/B. §⁶ E fejezet alkalmazásában kereskedelmi építmény: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

57/C. §⁷ (1)⁸ Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője (a továbbiakban: Kormányhivatal) - amennyiben annak törvényi és kormányrendeleti feltételei fennállnak - szakkérdésben nyilatkozik. A szakkérdésben született nyilatkozattól az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott döntésben nem lehet eltérni.

1 Módosította: 2006. évi CIX. törvény 170. § (3) o), 2014. évi XXXV. törvény 20. § b).

2 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 58. §. Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) b).

3 Megállapította: 2016. évi LXIV. törvény 30. §. Módosította: 2019. évi CIX. törvény 96. §.

4 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 1. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

5 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 1. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

6 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 1. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

7 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 1. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

8 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (4). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

(2)¹ Amennyiben az (1) bekezdés szerinti engedélyezési eljárásban a Kormányhivatal szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozatának van helye, az építésügyi hatóság ügyintézési határideje 75 nap, amely határidőbe nem számít bele a szakkérdés vizsgálatához szükséges 57/D. § (4) bekezdése szerinti kiegészítő adatok, információk és vélemények megkérésének kiküldésétől azok beérkezéséig tartó idő.

(3)² A Kormányhivatal eljárása során a kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket megállapító kormányrendelet figyelembevételével az (1) bekezdésben meghatározott kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben foglal állást abban a tekintetben, hogy a kereskedelmi létesítmény nem okoz-e olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket.

(3a)³

(4)⁴

(5)⁵

57/D. § (1)⁷ A szakkérdés vizsgálata során a Kormányhivatal - az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem és mellékletei megküldése mellett - beszerzi az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, a kereskedelemért, a településfejlesztésért és településrendezésért, a környezetvédelemért, valamint a közlekedésért felelős miniszterek képviselőinek részvételével működő bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményét. A Kormányhivatal a szakkérdés vizsgálata során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményt.

(2)⁸ A Bizottság öt tagból áll. A Bizottság tagja az (1) bekezdésben megjelölt miniszterek által kijelölt egy-egy személy, elnöke az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter által kijelölt személy.

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

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

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

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

1 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (4). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

2 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (4). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

3 Hatályon kívül helyezte: 2020. évi XXX. törvény 10. § (13) a). Hatálytalan: 2020. V. 29-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2020. évi XXX. törvény 10. § (13) a). Hatálytalan: 2020. V. 29-től.

5 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) e). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

6 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 1. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

7 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (5). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

8 Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) c).

57/E. §¹

57/F. §² (1) A 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatására, vagy kereskedelmi rendeltetésű építmény jogszabályban meghatározott átalakítására a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye alapján van lehetőség.

(2) A rendeltetésmódosítási hatóság engedélye iránti eljárásban a Kormányhivatal szakkérdésben nyilatkozik. A nyilatkozat kialakítása során az 57/C. és 57/D. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Ha rendeltetésmódosítási hatóság engedélye nélkül kerül sor az építmény kereskedelmi rendeltetésű használatára vagy átalakítására, a rendeltetésmódosítási hatóság megtiltja a kereskedelmi rendeltetésű használatot, és legfeljebb az eljárási bírság legmagasabb összegének megfelelő bírsággal sújtja azt, akinek a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania.

V. Fejezet**VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

Nyilvántartások

58. § (1)³ A szakmai kamarák vezetik az építészet-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását.

(2)⁴ A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartását az alábbi személyesadat-tartalommal:

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

b) egyéni vállalkozó neve, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma.

(3)⁵ A kérelem benyújtásakor

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

aa) az építészet-műszaki tervezői tevékenység,

ab) az építésügyi műszaki szakértői tevékenység,

ac) az építési-műszaki ellenőri tevékenység,

ad) a felelős műszaki vezetői tevékenység,

ae)⁶

af) a településtervezői tevékenység,

1 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) f). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

2 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (6). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (1). Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § h).

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (1). Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § i).

5 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 28. §. Módosította: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) h).

6 Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § j). Hatálytalan: 2014. XII. 26-től.

ag) a településrendezői szakértői tevékenység,

ah)¹

folytatására engedélyt kérelmező személy,

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

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

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

c)² összesen negyvenezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára az a kérelmező személy, aki az a) pontban meghatározott valamelyik tevékenység mellett egyidejűleg az a) pontban meghatározott más tevékenység folytatására is engedélyt kér,

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

da) a jogosultságának igazolását kérő személy,

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

dc)³

dd) az energetikai tanúsítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy.

Az a) és b) pontokban meghatározott eljárások igazgatási szolgáltatási díja harmincezer forint.

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

(5)⁵

(6)⁶ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter - kormányrendeletben meghatározott módon - a Nyilvántartás keretében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR) működtet, azzal, hogy annak igénybevételére az építésgazdaságért felelős miniszter is jogosult. Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a szabálytalan építési tevékenység feltárására irányuló építésfelügyeleti tevékenységet támogató elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO) működtet, azzal, hogy annak igénybevételére az építésgazdaságért felelős miniszter is jogosult.

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

1 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (10) b). Hatálytalan: 2013. IV. 5-től.

2 Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 30.

3 Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § k). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 23. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (3). Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) d).

7 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(8)¹ Az építésügy különböző területein keletkezett - a (9)-(10) bekezdésben meghatározott - személyes adatok kezelésével a Nyilvántartás célja

a) az építésügy körébe tartozó szakmai közfeladat ellátásának elősegítése,

b)² az építmények és telkek állapotának, az építési folyamat végzésének, az építési folyamat résztvevői tevékenységének, szerződéses kötelezettsége teljesítésének ellenőrizhetősége, elmulasztásának (11) bekezdés szerinti szankcionálhatósága,

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

(9)³ Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter mint adatkezelő, kormányrendeletben meghatározottak szerint a Nyilvántartás keretein belül az építési folyamat alábbi résztvevőinek személyes adatait kezeli, azzal, hogy a Nyilvántartás igénybevételére az építésgazdaságért felelős miniszter is jogosult:

a) építtető, kötelezett,

b)⁴

c) építési műszaki ellenőr,

d) építtetői fedezetkezelő,

e) építészeti-műszaki tervező,

f) településtervező,

g) településrendezési szakértő,

h)⁵

i)⁶

j) építésügyi műszaki szakértő,

k) vállalkozó kivitelező,

l) felelős műszaki vezető, valamint

m) energetikai tanúsító.

(10)⁷ Az adatkezelő a (9) bekezdésben felsorolt személyek alábbi személyes adatait kezeli:

a) természetes személyazonosító adatok,

b)⁸ lakcím, értesítési cím, székhely,

c) adóazonosító jel, adószám,

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

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

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

g) bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések.

1 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (9) f).

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (4). Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) e).

4 Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § l). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

5 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (10) c). Hatálytalan: 2013. IV. 5-től.

6 Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § l). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

7 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 59. § (4). Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Módosította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (10) d).

8 Módosította: 2013. évi CXXVIII. törvény 14. § (2) d).

(11)¹ A Nyilvántartás a láncartozások elkerülése érdekében, a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely

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

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

(12)² A szakmai kamara, továbbá a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a (11) bekezdésben meghatározott értesítés vagy kormányrendeletben meghatározott nemfizetési jelzés alapján - az 52. § (3) bekezdésben foglalt alapelvek figyelembe vétele mellett - a (11) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményt alkalmazhat, mely a kamarák nyilvántartásának közérdekből nyilvános részét képezik.

(13)³ A bíróság a (11) bekezdésben foglalt értesítést az ítélet kihirdetésétől számított 15 napon belül elektronikus úton megküldi a Nyilvántartás számára.

(14)⁴ A Nyilvántartás működtetéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait annak jogszabályban kijelölt szolgáltatója térítésmentesen biztosítja.

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

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

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

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

c)⁶ a települési önkormányzat, a fővárosi és megyei kormányhivatal, a szakmai kamara és a (4) bekezdés szerinti egyéb szervek és személyek, a jogszabályokban meghatározott építésügyi feladatuk ellátásához szükséges mértékű hozzáférési jogosultságuk szerint korlátozottan,

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

ismerhetik meg.

(3)⁷ Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint

1 Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (2). Hatályos: 2013. VII. 1-től.

2 Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (2). Hatályos: 2013. VII. 1-től.

3 Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (2). Hatályos: 2013. VII. 1-től.

4 Beiktatta: 2014. évi XCVIII. törvény 1. § (4). Hatályos: 2014. XII. 26-tól.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 60. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

6 Módosította: 2015. évi VIII. törvény 8. § (2), 2019. évi CX. törvény 29. § (3) i).

7 Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) a).

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

b)¹ a Nyilvántartás működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről, valamint a fenntartást biztosító, a Nyilvántartás elektronikus alkalmazásai jogszabályban előírt kötelező használatának - a rendszerhasználattal arányos díj ellenében történő - biztosításáról,

c) a nyilvánosság, a közösségi ellenőrzés, a tájékoztatási, véleménynyilvánítási és javaslattevési lehetőség biztosítására vonatkozó, a 3. § (2) bekezdésében meghatározott, továbbá információs feladatai teljesítéséről az országos illetékességű - a személyes adatok kezelése tekintetében adatfeldolgozóként kijelölt - Dokumentációs Központ útján gondoskodik.

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

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

b)² az országos elektronikus közhiteles polgárok személyi, lakcím- és értesítési cím adatait tartalmazó nyilvántartásból az ügyfél 58. § (10) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyes adatait,

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

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

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

f) a cégnyilvántartás személyes adatait.

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

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

(7) A Nyilvántartásban

a)³ határidő nélkül nyilvántarthatóak és nem törölhetőek a személyes adatok az archiválandó dokumentumok esetében, ilyenek különösen:

aa) tervdokumentációk esetében a tervező és az építető adatai,

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

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

1 Megállapította: 2013. évi CLXXXIII. törvény 16. § (2). Hatályos: 2014. I. 1-től.

2 Módosította: 2013. évi LXXXIV. törvény 27. §.

3 Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § n).

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

ae) az energetikai tanúsítvány esetében a tanúsító adatai,

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

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

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

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

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

(10)¹ Az 58. § szerinti nyilvántartásban kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra egyedi azonosításra alkalmas módon térítésmentesen átadhatók és felhasználhatók.

59/A. §2 A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az állam 100%-os tulajdonában álló Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság gyakorolja.

59/B. §3 (1) Az építető és a tervező közös nyilatkozatban az építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok tulajdonosának vagy tulajdonosainak a következő adatait:

a) a nyilatkozattevő adatai:

aa) központi azonosítási ügynök (KAÜ) azonosító,

ab) a nyilatkozattevő neve,

ac) a nyilatkozattevő jogállása,

b) a szerző (tervező) adatai, amennyiben nem tiltotta meg neve feltüntetését:

ba) neve,

bb) kamarai azonosítója,

c) a szerzői vagyoni jogosult adatai:

ca) neve,

cb) lakcíme vagy székhelye,

cc) természetes személy esetében anyja neve, születési helye és ideje, személyazonosító igazolványának típusa és száma,

cd) nem természetes személy esetében cégjegyzékszám vagy a bírósági nyilvántartásba vétel adatai,

ce) kamarai azonosító,

cf) telefonszám,

cg) e-mailcím,

¹ Beiktatta: 2015. évi CCXXVI. törvény 4. § (2). Hatályos: 2015. XII. 24-től.

² Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 4. §. Hatályos: 2019. I. 1-től.

³ Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 5. §. Hatályos: 2019. XII. 31-től.

ch) a jogszerzés módja.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja és c) pont cb)-ce) alpontjában foglalt adatokhoz csak az adatkezelő férhet hozzá, az (1) bekezdés b) pontjában, valamint c) pont ca) és ch) alpontjában foglalt adatok nyilvánosak. Az (1) bekezdés c) pont cf)-cg) alpontjában foglalt adatok nyilvánosak, de azokat külön erre irányuló kérésre bocsátja rendelkezésre az adatkezelő.

(3) Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja

a) szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára,

b) egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejártá után megillető jogok biztosítása.

(4) Az (1) bekezdés szerinti adatok kezelője az állam 100%-os tulajdonában álló Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

(5) Az (1) bekezdés szerinti adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét.

(6)¹ Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés keretében működik.

A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

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

(2)³ 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.⁴

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)⁵

(3a)⁶ E törvénynek az egyes törvények fogyasztóvédelmi célú módosításáról szóló 2013. évi CLXXXIII. törvénnyel megállapított 53/F. § (1) bekezdését az olyan építési engedélyezési eljárásban is alkalmazni kell, amelynél az egyes törvények fogyasztóvédelmi célú módosításáról szóló 2013. évi CLXXXIII. törvény 16. §-ának hatálybalépésekor az építési engedélyt az eljáró hatóság még nem adta ki.

(4)⁷

(5)⁸

1 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (7). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

2 Módosította: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314.

3 Módosította: 1999. évi CXV. törvény 34. § (1), 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314.

4 Lásd: 144/2010. (VII. 14.) AB határozat.

5 Hatályon kívül helyezte: ugyane törvény 60/A. §. Hatálytalan: 2015. I. 1-től.

6 Beiktatta: 2013. évi CLXXXIII. törvény 16. § (3). Hatályos: 2014. I. 13-tól.

7 Hatályon kívül helyezte: ugyane törvény 60/A. §. Hatálytalan: 2015. I. 1-től.

8 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) j). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

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

(7)² A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni.

(7a)³ A Duna-parti építési szabályzat hatálybalépéséig a 14/B. §-ban meghatározott területekre vonatkozóan a fővárosi kerületi önkormányzat által elfogadott településrendezési eszközöket kell alkalmazni.

(7b)⁴ A Városligeti építési szabályzat hatálybalépését követően a 14/C. §-ban meghatározott területekre vonatkozóan a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata által elfogadott településrendezési eszközöket nem kell alkalmazni.

(8)⁵ A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2021. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9)⁶ 2021. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.

a) e törvény 2012. december 31-én, és

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.

(10)⁷ A fővárosi kerületi önkormányzat 2014. június 30-ig a fővárosi szabályozási kerettervben meghatározott keretövezet figyelembevételé helyett a fővárosi településszerkezeti terv területfelhasználásának megfelelő egyéb alkalmazható keretövezetnek megfelelő építési övezetet, övezetet állapíthat meg a fővárosi szabályozási keretterv módosítása nélkül a fővárosi önkormányzat hozzájárulásával.

(11)⁸ A fővárosi önkormányzat a kerületi önkormányzat (10) bekezdés szerinti módosítással kapcsolatos

a) hozzájárulását nem adja meg, indokolni köteles,

b) hozzájárulás kérdésében 60 napon belül nem határoz, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(12)⁹ Amennyiben a keretövezet változtatása szükséges, és a (10) bekezdésben foglalt eset nem áll fenn, a fővárosi önkormányzat 2014. június 30-ig a fővárosi szabályozási kerettervet módosíthatja.

1 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 61. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 61. §. Hatályos: 2013. I. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Beiktatta: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (7). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

4 Beiktatta: 2013. évi CCXLII. törvény 12. §. Hatályos: 2013. XII. 24-től.

5 Megállapította: 2012. évi CXCI. törvény 4. § (1). Módosította: 2018. évi XXVI. törvény 6. § d), 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (13) d).

6 Megállapította: 2012. évi CXCI. törvény 4. § (1). Módosította: 2018. évi XXVI. törvény 6. § e), 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (13) e).

7 Megállapította: 2012. évi CCX. törvény 6. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

8 Beiktatta: 2012. évi CCX. törvény 6. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

9 Beiktatta: 2012. évi CCX. törvény 6. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

(13)¹ A bíróság az 58. § (13) bekezdése szerinti kötelezettségét 2013. december 31-éig papír alapon is teljesítheti. Az adatkezelő gondoskodik a papír alapú ítéletek Nyilvántartásba történő elektronikus feltöltéséről.

60/A. §² A fővárosi önkormányzat vagy a fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában álló, az 54. § (5b) és (5c) bekezdése szerinti közterület 2020. augusztus 15-25. közötti időszakban tervezett foglalására vonatkozóan a 2020. április 1-je után benyújtott kérelmeket az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról, valamint ingyenes vagyonszállításról szóló 2020. évi XXX. törvény hatálybalépését követően ismételten be kell nyújtani.

60/B. §³ Az 57/D. § (1) bekezdésében meghatározott Bizottságot 2015. január 15-ig létre kell hozni. A miniszter 2015. január 8-ig felkéri a Bizottság tagjait kijelölni jogosult minisztereket, hogy jelöljenek tagokat a Bizottságba.

60/C. §⁴ A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont építésére vonatkozó, 2015. január 1-jét követően benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelmekre e törvénynek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyes kereskedelmi építmények engedélyezése fenntarthatósági szempontjainak érvényesítése érdekében történő módosításáról szóló 2014. évi CXIII. törvénnyel megállapított rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a 2015. január 1. és 2015. január 31. között benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelmek esetében az ügyintézési határidő 2015. február 1-jén kezdődik, a kérelmek elbírálását ezen a napon kell elkezdni.

60/D. §⁵

60/E. §⁶ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyszerű bejelentés 300 négyzetméternél nagyobb lakóingatlan nem kereskedelmi célú építésére történő kiterjesztésével összefüggő módosításáról szóló 2017. évi XXIV. törvény hatálybalépése előtt indult építésügyi engedélyezési eljárások esetében az építési engedélyezési eljárást a kérelem benyújtása napján hatályos rendelkezések szerint kell lefolytatni.

60/F. §⁷ (1) E törvénynek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek a magasházak építésének szabályozásával kapcsolatos módosításáról szóló 2018. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: Mód. tv.) megállapított 19. § (3)-(5) bekezdését - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E törvénynek a Mód. tv.-nyel megállapított 19. § (3)-(5) bekezdését alkalmazni kell a hatálybalépését megelőzően indult folyamatban lévő építésügyi hatósági eljárásokban.

(3) E törvénynek a Mód. tv.-nyel megállapított 19. § (3)-(5) bekezdését nem kell alkalmazni, ha a Mód. tv. hatálybalépését megelőzően került sor a végleges építési vagy fennmaradási engedély kiadására, vagy az elvi építési keretengedély megadására.

¹ Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (3). Hatályos: 2013. VII. 1-től.

² Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (8). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

³ Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 2. §. Hatályos: 2015. I. 1-től.

⁴ Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 3. §. Hatályos: 2015. I. 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 2019. évi CX. törvény 29. § (3) k). Hatálytalan: 2020. III. 1-től.

⁶ Beiktatta: 2017. évi XXIV. törvény 4. §. Hatályos: 2017. IV. 27-től.

⁷ Beiktatta: 2018. évi XXVI. törvény 4. §. Hatályos: 2018. VII. 13-től.

60/G. §¹ E törvénynek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Mód2. tv.) megállapított 8. § (2a) bekezdését a Mód2. tv. hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz készítése és módosítása során is alkalmazni kell.

60/H. §² Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva

a) a helyi építési szabályzatnak - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)-d) pontja szerinti településrendezési eszközöknek - a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,

b) a helyi építési szabályzatban - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)-d) pontja szerinti településrendezési eszközökben - meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,

c) a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele,

d) a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg,

e) a területfelhasználási egységre vagy építési övezetre a helyi építési szabályzatban - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)-d) pontja szerinti településrendezési eszközökben - megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele, és

f)³ a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)-d) pontja szerinti településrendezési eszközök - nem állapíthat meg.

60/I. §⁴ (1) E törvénynek a közérdekű cél megvalósítását szolgáló beruházásokkal összefüggésben egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi VI. törvénnyel (a továbbiakban: Mód3. tv.) megállapított 54. § (5) és (5a) bekezdését a Mód3. tv. hatálybalépésekor folyamatban lévő beruházásokra is alkalmazni kell, azzal, hogy a Mód3. tv. hatálybalépése napján hatályos közterület-használat tárgyában kötött szerződés vagy közigazgatási hatósági engedély, illetve közterület-használati hozzájárulás esetében a közterület díjmentes használata a közterület használatának feltétlenül szükséges időtartamát megállapító jogszabály hatálybalépésének napjától illeti meg a beruházót.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott szabályozás alapján meghatározott díjmentes használat időszakára díjfizetés történt, akkor a befizetett díjat vissza kell fizetni.

61. § (1) Ahol jogszabály

a) általános rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet,

¹ Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (8). Hatályos: 2019. I. 2-től.

² Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (9). Hatályos: 2019. III. 15-től.

³ Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § o).

⁴ Beiktatta: 2020. évi VI. törvény 2. §. Hatályos: 2020. III. 24-től.

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)¹

61/A. §² Ha az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság az elektronikus ügyintézés az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 108. § (2) bekezdése szerint 2018. január 1-jét megelőzően nem vállalta, 2017. december 31-ig az 53/A. §-nak a 2016. december 31-én hatályos előírásait kell alkalmazni.

61/B. §³ E törvénynek az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról, valamint ingyenes vagyonszármazásról szóló 2020. évi XXX. törvénnyel (a továbbiakban: Mód4. tv.) megállapított 57/C-57/F. §-át a kereskedelmi építmények építési engedélyezési vagy rendeltetésmódosítási eljárásában - amennyiben a Mód4. tv. hatálybalépésekor fellebbezési eljárás van folyamatban -, a fellebbezés elbírálása során e törvénynek a Mód4. tv. hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

62. § (1)⁴ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy

1. az építésügyi és építésfelügyeleti

1.1.⁵ hatóságok kijelölését, illetékességi területük lehatárolását, feladat- és hatáskörét, felügyeleti szervét,⁶

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

1.3 hatósági tevékenységet ellátó személyekre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

1.4. hatósági feladatellátás minimális technikai feltételeit,

1.5. vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,⁸

2. az állami és az önkormányzati főépítési

2.1. tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait,

2.2. tevékenység foglalkoztatási feltételeit,

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

2.4. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

1 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.

2 Beiktatta: 2016. évi CXXI. törvény 26. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.

3 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (9). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

4 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 62. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

5 Módosította: 2017. évi L. törvény 131. § h).

6 Lásd: 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 11. cím, 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 16. cím.

7 Megállapította: 2016. évi LXIV. törvény 31. §. Módosította: 2019. évi CIX. törvény 96. §.

8 Lásd: 487/2013. (XII. 17.) Korm. rendelet.

3.¹ az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság, a szakmai kamarák és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által az építési folyamat résztvevői tevékenységére vonatkozó szabályok be nem tartása esetén kiszabható bírság mértékét és a szabálytalan tevékenység jogkövetkezménye megállapításának részletes szabályait,²

4.³ a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építésügyi-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői⁴

4.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,

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

4.3. tevékenység megkezdésére és folytatására jogosító engedély kiadásának rendjét,

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

4.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

5.⁵ a településrendezéssel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét,⁶

6. az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét, a tervezési program tartalmi követelményeit és azok részletes szakmai szabályait,⁷

7.⁸ az energetikai tanúsítói⁹

7.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,

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

1 A 2012. évi CXCI. törvény 38. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.

2 Lásd: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet, 31/2014. (II. 12.) Korm. rendelet.

3 Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § m).

4 Lásd: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

5 A 2012. évi CXCI. törvény 38. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.

6 Lásd: 26/2014. (II. 7.) Korm. rendelet 3. § (2), 227/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 7. §, 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. §, 48/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 5. §, 267/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 6. §, 7. §, 32/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 5. §, 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet 8-12. §, 336/2016. (XI. 11.) Korm. rendelet 9. §, 356/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 4. §, 470/2016. (XII. 23.) Korm. rendelet 5. § (1), 491/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 5. § (1), 5/2017. (I. 12.) Korm. rendelet 6. §, 68/2017. (III. 23.) Korm. rendelet 2. § (3), 91/2017. (IV. 10.) Korm. rendelet 4. §, 131/2017. (VI. 8.) Korm. rendelet 6. §, 203/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet 5. §, 318/2017. (XI. 7.) Korm. rendelet 5. § (1), 528/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. §, 371/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet, 149/2020. (IV. 23.) Korm. rendelet 6. §, 239/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 5. §.

7 Lásd: 26/2014. (II. 7.) Korm. rendelet 3. § (2), 227/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 7. §, 227/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 8-9. §, 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 4. §, 48/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 5. §, 267/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 6. §, 7. §, 319/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 5. §, 352/2015. (XI. 24.) Korm. rendelet 5. §, 32/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 5. §, 131/2016. (VI. 7.) Korm. rendelet 6. §, 150/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 6. §, 198/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet 5. §, 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet 8-12. §, 336/2016. (XI. 11.) Korm. rendelet 9. §, 356/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 4. §, 470/2016. (XII. 23.) Korm. rendelet 5. § (1), 491/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 5. § (1), 5/2017. (I. 12.) Korm. rendelet 6. §, 68/2017. (III. 23.) Korm. rendelet 2. § (3), 91/2017. (IV. 10.) Korm. rendelet 4. §, 131/2017. (VI. 8.) Korm. rendelet 6. §, 203/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet 5. §, 318/2017. (XI. 7.) Korm. rendelet 5. § (1), 5. § (3), 528/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. §, 371/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet, 149/2020. (IV. 23.) Korm. rendelet 6. §, 239/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 5. §.

8 Módosította: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § n).

9 Lásd: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

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

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

7.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,

8.1 a Dokumentációs Központ működésére vonatkozó részletes szabályokat, a Dokumentációs Központ részére átadandó dokumentációk és adatok, valamint a nemzeti tervvagyonba tartozó dokumentumok körét, a nemzeti tervvagyon kezelésének és a nemzeti tervvagyonnal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorló tevékenység részletes szabályait,²

9.3 a Nyilvántartás működésének feltételeit, az adatszolgáltatás, az elektronikus ügyintézés rendjét, a Nyilvántartás használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat, valamint az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,⁴

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

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

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

12.1.⁵ az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok és felügyeleti szerveik kijelölését és az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság eljárására vonatkozó részletes szabályokat,

12.2. az építésfelügyeleti tevékenység részletes szakmai szabályait,

12.3. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó személyek szakirányú felsőfokú végzettségét és szakmai gyakorlatát,⁶

12.4. az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá⁷

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

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

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

1 Módosította: 2018. évi CXXXIV. törvény 7. §, 2019. évi LXIV. törvény 15. § p).

2 Lásd: 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

3 Megállapította: 2013. évi CLXXXIII. törvény 16. § (4). Hatályos: 2014. I. 1-től.

4 Lásd: 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

5 Megállapította: 2017. évi L. törvény 130. § (5). Hatályos: 2018. I. 1-től.

6 Lásd: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

7 Lásd: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

8 Beiktatta: 2015. évi CXL. törvény 11. § (1). Hatályos: 2015. IX. 15-től.

9 Beiktatta: 2015. évi CXL. törvény 11. § (1). Hatályos: 2015. IX. 15-től.

13. az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásával összefüggő

13.1. előírások és feltételek,

13.2. építési folyamat résztvevői feladatának, felelősségének,

13.3.¹ kivitelezési szerződés részletes tartalmi követelményeinek meghatározását,

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

13.5.²

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

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

16. a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok³

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

¹ Módosította: 2013. évi CCLII. törvény 75. § d).

² Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCVIII. törvény 3. § o). Hatálytalan: 2014. XII. 26-tól.

³ Lásd: 289/2013. (VII. 26.) Korm. rendelet 4. § (4), 456/2013. (XI. 29.) Korm. rendelet 2. § (4), 460/2013. (XII. 4.) Korm. rendelet 4. § (4), 546/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. §, 563/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. §, 565/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (2), 26/2014. (II. 7.) Korm. rendelet 3. § (1), 49/2014. (II. 28.) Korm. rendelet 3. §, 59/2014. (III. 4.) Korm. rendelet, 141/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet 2. §, 166/2014. (VII. 17.) Korm. rendelet 3. §, 177/2014. (VII. 18.) Korm. rendelet 2. § (4), 189/2014. (VII. 25.) Korm. rendelet 5. § (4), 270/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet 2. §, 394/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 395/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 107/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet 3. §, 32/2017. (II. 13.) Korm. rendelet 3. § a), 175/2019. (VII. 16.) Korm. rendelet 12. § (4).

- 16.2. feladatköri és működési területére vonatkozó szabályokat,¹
16.3. ülésére benyújtandó tervdokumentumok körét,
16.4. eljárási rendjét, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit,

¹ Lásd: 380/2013. (X. 25.) Korm. rendelet 3. § (6), 466/2013. (XII. 5.) Korm. rendelet 2. § (3), 506/2013. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. § (6), 143/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet 3. § (4), 200/2014. (VIII. 14.) Korm. rendelet 3. § (5), 227/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 237/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 238/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 239/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 259/2014. (X. 10.) Korm. rendelet, 263/2014. (X. 15.) Korm. rendelet 3. § (6) b)-d), 269/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet 2. §, 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 3. § (4) b)-d), 392/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (3) a)-b), 393/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (4), 2/2015. (I. 22.) Korm. rendelet 4. § b)-d) pont, 9/2015. (I. 29.) Korm. rendelet 4. §, 33/2015. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 47/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 2. §, 48/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 5. §, 49/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 3. §, 63/2015. (III. 24.) Korm. rendelet 2. §, 75/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 4. §, 102/2015. (IV. 20.) Korm. rendelet 4. §, 109/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. §, 119/2015. (V. 14.) Korm. rendelet 5. § b)-d), 132/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. §, 134/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 4. §, 141/2015. (VI. 9.) Korm. rendelet 2. §, 178/2015. (VII. 7.) Korm. rendelet 4. §, 179/2015. (VII. 7.) Korm. rendelet 6. §, 212/2015. (VII. 31.) Korm. rendelet 2. §, 219/2015. (VIII. 6.) Korm. rendelet 2. §, 228/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3. § (5), 237/2015. (IX. 4.) Korm. rendelet 5. §, 252/2015. (IX. 8.) Korm. rendelethe 4. §, 253/2015. (IX. 8.) Korm. rendelethe 4. §, 265/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 4. §, 266/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 4. §, 267/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 5. §, 283/2015. (IX. 25.) Korm. rendelet 4. §, 299/2015. (X. 15.) Korm. rendelet 4. §, 319/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 4. §, 339/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet 4. §, 352/2015. (XI. 24.) Korm. rendelet 4. §, 369/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 370/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 371/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 393/2015. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §, 410/2015. (XII. 15.) Korm. rendelet 2. § a)-d), 429/2015. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. §, 452/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 6. §, 453/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 4. §, 482/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. § (4) b)-d), 483/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §, 493/2015. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. § (3), 13/2016. (II. 9.) Korm. rendelethe 4. §, 30/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 2. § (1) a)-c), (2), 31/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 32/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 2. § b), 48/2016. (III. 10.) Korm. rendelet 4. §, 49/2016. (III. 10.) Korm. rendelet 4. §, 55/2016. (III. 24.) Korm. rendelet 2. §, 61/2016. (III. 25.) Korm. rendelet 4. §, 79/2016. (IV. 11.) Korm. rendelet 4. §, 80/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 82/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 83/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 95/2016. (V. 2.) Korm. rendelet 4. §, 97/2016. (V. 3.) Korm. rendelet 4. §, 105/2016. (V. 13.) Korm. rendelet 5. §, 107/2016. (V. 13.) Korm. rendelet 4. §, 114/2016. (VI. 1.) Korm. rendelet 4. §, 130/2016. (VI. 7.) Korm. rendelet 4. §, 131/2016. (VI. 7.) Korm. rendelet 5. §, 149/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. §, 150/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. §, 151/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. §, 152/2016. (VI. 13.) Korm. rendelethe 4. §, 153/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. §, 154/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. §, 181/2016. (VII. 1.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 198/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet 4. § b)-d), 210/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. § (2) a)-c), e), 211/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. § (5), 212/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §, 213/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §, 214/2016. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §, 248/2016. (VIII. 17.) Korm. rendelet 4. §, 249/2016. (VIII. 22.) Korm. rendelet 3. § (5), 260/2016. (VIII. 31.) Korm. rendelet 2. §, 268/2016. (VIII. 31.) Korm. rendelet 2. §, 270/2016. (VIII. 31.) Korm. rendelet 3. § (5), 278/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. §, 285/2016. (IX. 21.) Korm. rendelet 3. § a), 290/2016. (IX. 22.) Korm. rendelet 4. § a),

20. az építési termékek teljesítményigazolásának, építménybe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályait,¹

21.² a vállalkozó kivitelezői tevékenység

21.1. körét,

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

21.3. folytatásának részletes feltételeit,

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

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

22. a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,³

23. a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,⁴

¹ Lásd: 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet.

² Megállapította: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (4). Hatályos: 2013. VII. 1-től.

³ Lásd: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

⁴ Lásd: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

24.¹ a közterületalakításra, valamint a településrendezési kötelezettségek teljesítésére vonatkozó részletes szabályokat, továbbá a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv előkészítésére és tartalmára vonatkozó szabályokat,²

25. az összevont telepítési eljárás szabályait,³

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

1 Módosította: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) e).

2 Lásd: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 132/2013. (V. 9.) Korm. rendelet 3. § (4), 180/2013. (VI. 7.) Korm. rendelet 3. § (4), 225/2013. (VI. 24.) Korm. rendelet 3. § (4), 289/2013. (VII. 26.) Korm. rendelet 4. § (4), 380/2013. (X. 25.) Korm. rendelet 3. § (6), 452/2013. (XI. 28.) Korm. rendelet 2. § (4), 456/2013. (XI. 29.) Korm. rendelet 2. § (4), 460/2013. (XII. 4.) Korm. rendelet 4. § (4), 466/2013. (XII. 5.) Korm. rendelet 2. § (3), 506/2013. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. § (6), 546/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. §, 563/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. §, 565/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet, 565/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (2), 26/2014. (II. 7.) Korm. rendelet 3. § (1), 49/2014. (II. 28.) Korm. rendelet 3. §, 59/2014. (III. 4.) Korm. rendelet, 141/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet 2. §, 143/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet 3. § (4), 166/2014. (VII. 17.) Korm. rendelet 3. §, 177/2014. (VII. 18.) Korm. rendelet 2. § (4), 189/2014. (VII. 25.) Korm. rendelet 5. § (4), 200/2014. (VIII. 14.) Korm. rendelet 3. § (5), 227/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 237/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 238/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 239/2014. (IX. 18.) Korm. rendelet 2. §, 245/2014. (IX. 24.) Korm. rendelet, 259/2014. (X. 10.) Korm. rendelet, 263/2014. (X. 15.) Korm. rendelet 3. § (6) b)-d), 269/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet 2. §, 270/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet 2. §, 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 3. § (4) b)-d), 393/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (4), 394/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 395/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. § b)-d), 2/2015. (I. 22.) Korm. rendelet 4. § b)-d) pont, 32/2015. (II. 25.) Korm. rendelet 3. §, 33/2015. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 47/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 2. §, 49/2015. (III. 12.) Korm. rendelet 3. §, 63/2015. (III. 24.) Korm. rendelet 2. §, 75/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 4. §, 102/2015. (IV. 20.) Korm. rendelet 4. §, 107/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet 3. §, 109/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. §, 119/2015. (V. 14.) Korm. rendelet 5. § b)-d), 132/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. §, 134/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 4. §, 141/2015. (VI. 9.) Korm. rendelet 2. §, 178/2015. (VII. 7.) Korm. rendelet 4. §, 179/2015. (VII. 7.) Korm. rendelet 6. §, 212/2015. (VII. 31.) Korm. rendelet 2. §, 219/2015. (VIII. 6.) Korm. rendelet 2. §, 228/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3. § (5), 237/2015. (IX. 4.) Korm. rendelet 5. §, 251/2015. (IX. 8.) Korm. rendelet 4. §, 252/2015. (IX. 8.) Korm. rendelete 4. §, 253/2015. (IX. 8.) Korm. rendelete 4. §, 265/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 4. §, 266/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 4. §, 267/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 5. §, 283/2015. (IX. 25.) Korm. rendelet 4. §, 299/2015. (X. 15.) Korm. rendelet 4. §, 319/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 4. §, 339/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet 4. §, 352/2015. (XI. 24.) Korm. rendelet 4. §, 369/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 370/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 371/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. §, 393/2015. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §, 410/2015. (XII. 15.) Korm. rendelet 2. § a)-d), 429/2015. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. §, 452/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 6. §, 453/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 4. §, 482/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. § (4) b)-d), 483/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §, 493/2015. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. § (3), 13/2016. (II. 9.) Korm. rendelete 4. §, 30/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 2. § (1) a)-c), (2), 31/2016. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 48/2016. (III. 10.) Korm. rendelet 4. §, 49/2016. (III. 10.) Korm. rendelet 4. §, 55/2016. (III. 24.) Korm. rendelet 2. §, 61/2016. (III. 25.) Korm. rendelet 4. §, 79/2016. (IV. 11.) Korm. rendelet 4. §, 80/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 82/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 83/2016. (IV. 12.) Korm. rendelet 4. §, 95/2016. (V. 2.) Korm. rendelet 4. §, 97/2016. (V. 3.) Korm. rendelet 4. §, 105/2016. (V. 13.) Korm. rendelet 5. §, 107/2016. (V. 13.) Korm. rendelet 4. §, 114/2016. (VI. 1.) Korm. rendelet 4. §, 130/2016. (VI. 7.) Korm. rendelet 4. §, 131/2016. (VI. 7.) Korm. rendelet 5

3 Lásd: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

27.1 a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint a az Ngtv. szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során építési tevékenységgel érintett telekre, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a beépítés szabályait, és a beruházásokkal összefüggő különös hatósági eljárási szabályokat,²

28. az építésügyi monitoringrendszer létrehozásáról, az adatforgalom rendjéről, a monitoringrendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,³

29.4 a telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságok kijelölését, feladat- és hatáskörét, valamint az illetékességi területük lehatárolását, a telekalakítási eljárás és dokumentáció elkészítésének részletes szabályait és az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás rendjét,⁵

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

31.6 a közmű- és nyomvonal jellegű építmények egységes elektronikus nyilvántartásának létrehozásáról, az adatok előállításáról és karbantartásáról, az adatforgalom rendjéről, az adatszolgáltatásra és a rendszer használatára kötelezettek köréről, az adatokhoz való hozzáférési jogosultságokról, az adatok védelméről, a nyilvántartási rendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,⁷

32.8 az építészeti-műszaki tervezés során a tervezési díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott, az építészeti-műszaki tervezőt marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és az ennek alapján megállapítható jogkövetkezmények részletes szabályait⁹,

33.¹⁰

34.11 a telekalakítás és építési tilalom elrendelése, továbbá a telekalakítás és cseretelek-adás részletes szabályait rendelettel állapítsa meg.

1 Megállapította: 2018. évi XXVI. törvény 5. §. Módosította: 2019. évi CX. törvény 29. § (2) c).

2 Lásd: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6. §, 225/2018. (XI. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) a), (4), 315/2018. (XII. 27.) Korm. rendelet 5. §, 371/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet, 149/2020. (IV. 23.) Korm. rendelet 6. §, 183/2020. (V. 6.) Korm. rendelet 6. §, 7. §, 206/2020. (V. 15.) Korm. rendelet 5. §, 239/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 5. §, 261/2020. (VI. 4.) Korm. rendelet 3. § d), 352/2020. (VII. 16.) Korm. rendelet 7. §.

3 Lásd: 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

4 Megállapította: 2014. évi XXXI. törvény 3. §. Hatályos: 2014. VII. 11-től.

5 Lásd: 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet, 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 16. cím.

6 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 63. § (1). Hatályos: 2013. VII. 1-től. Végre nem hajtható módosítására lásd: 2013. évi XXIV. törvény 37. §. Lásd: 2010. évi CXXX. törvény 9. § (2).

7 Lásd: 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet.

8 Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (5). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

9 Lásd: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

10 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § h). Hatálytalan: 2019. VII. 16-tól.

11 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (10). Hatályos: 2019. I. 2-től.

(1a)¹ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel kapcsolatos részletes szabályokat rendeletben állapítsa meg.²

(1b)³ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az építmények építészeti-műszaki tervezése során végezhető feladatok körét, valamint az építészeti-műszaki tervezési tevékenység ellátásáért felszámítható tervezési díj tartalmát rendeletben állapítsa meg.⁴

(1c)⁵ Felhatalmazást kap a Kormány, hogy⁶

a)⁷ a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket, az azoktól való eltérés feltételeit, valamint az engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit,⁸

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

c)⁹ a rendeltetésmódosítási eljárás részletes szabályait, az eljáró hatóság kijelölését és az eljárás során vizsgálandó szempontokat,¹⁰

d)¹¹ építmény rendeltetésének engedélyhez kötött, de engedély nélküli kereskedelmi rendeltetésre változtatása vagy átalakítása miatt alkalmazható bírság összegét, a bírság kiszabásának részletes szabályait, valamint a beszedett bírság felhasználását¹² rendeletben állapítsa meg.

(1d)¹³ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az egyszerű bejelentéssel érintett építési tevékenységek tekintetében az építészeti-műszaki tervezői tevékenység, valamint a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítási szerződés tartalmi elemeire és a meglétének az ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokat rendeletben állapítsa meg.

(1e)¹⁴ Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit (különös tekintettel a szerződés ellenértékére) rendeletben állapítsa meg.¹⁵

(1f)¹⁶ Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg¹⁷

a) az 54. § (5b) bekezdése szerinti állami ünnep megszervezőjét,

b) az 54. § (5d) bekezdés a) pontja szerinti értesítésre, az 54. § (5d) bekezdés b) pontja szerinti nyilatkozat megadására és az 54. § (5e) bekezdése szerinti tájékoztatás megtételére vonatkozó részletes szabályokat,

1 Megállapította: 2015. évi CCXII. törvény 6. §. Hatályos: 2016. I. 1-től.

2 Lásd: 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet.

3 Beiktatta: 2013. évi XXXIV. törvény 23. § (6). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

4 Lásd: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

5 Beiktatta: 2014. évi CXIII. törvény 4. §. Hatályos: 2015. II. 1-től.

6 Lásd: 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet.

7 Módosította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (13) b).

8 Lásd: 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet.

9 Beiktatta: 2018. évi XL. törvény 21. §. Hatályos: 2018. VII. 26-tól.

10 Lásd: 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet.

11 Beiktatta: 2018. évi XL. törvény 21. §. Hatályos: 2018. VII. 26-tól.

12 Lásd: 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet.

13 Beiktatta: 2016. évi XXXVI. törvény 12. § (1). Hatályos: 2016. IX. 1-től. Módosította: 2016. évi CLXXIII. törvény 9. § g).

14 Beiktatta: 2016. évi XXXVI. törvény 12. § (2). Hatályos: 2016. V. 13-tól.

15 Lásd: 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet.

16 Beiktatta: 2020. évi XXX. törvény 10. § (10). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

17 Lásd: 277/2020. (VI. 12.) Korm. rendelet.

c) az 54. § (5g) bekezdése szerinti eljárási szabályokat és az eljáró hatóságot.
➡(1g)¹ Felhatalmazást kap a Kormány, hogy a rozstdaövezeti akcióterület és azon belül az azonnali rozstdaövezeti akcióterület, illetve a közép- és hosszú távú rozstdaövezeti akcióterület lehatárolását rendeletben állapítsa meg.

(2)² Felhatalmazást kap az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter arra, hogy

1.³

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

3. az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait rendelettel állapítsa meg.

(2a)⁴ Felhatalmazást kap az építésgazdaságért felelős miniszter arra, hogy

1. az épületek energetikai jellemzőinek meghatározására vonatkozó szabályokat,

2. az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlásában a tárgyévre megállapított minimális építőipari rezsióradíj, vagy az ajánlás hiányában az előző évi minimális építőipari rezsióradíjnak a KSH által közzétett inflációs rátával növelt mértékét,⁵

3. az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozására, összetételére, feladatkörére és működésére vonatkozó részletes szabályokat⁶

rendelettel állapítsa meg.

(3)⁷

(3a)⁸ Felhatalmazást kap az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter arra, hogy - az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg

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

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

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

(3b)¹⁰ Felhatalmazást kap a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter arra, hogy - az e-közigazgatásért felelős miniszterrel egyetértésben - az okos településekre vonatkozó szakmai követelményeket rendeletben állapítsa meg.

1 Beiktatta: 2020. évi LXXVII. törvény 4. §. Hatályos: 2020. VII. 22-től.

2 Megállapította: 2018. évi V. törvény 12. § (4). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

3 Hatályon kívül helyezte: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (14). Hatálytalan: 2019. I. 2-től.

4 Beiktatta: 2018. évi V. törvény 12. § (4). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

5 Lásd: 30/2018. (XI. 26.) ITM rendelet, 23/2019. (VIII. 14.) ITM rendelet, 17/2020. (VI. 12.) ITM rendelet.

6 Lásd: 6/2019. (IV. 4.) ITM rendelet.

7 Hatályon kívül helyezte: 2019. évi LXIV. törvény 16. § i). Hatálytalan: 2019. VII. 16-tól.

8 Beiktatta: 2018. évi V. törvény 12. § (5). Hatályos: 2018. V. 18-tól.

9 Beiktatta: 2019. évi LXIV. törvény 14. §. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

10 Beiktatta: 2018. évi CXXXIX. törvény 100. § (11). Módosította: 2019. évi LXIV. törvény 15. § q).

(3c)¹ Felhatalmazást kap az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter arra, hogy - az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben - rendelettel állapítsa meg az építészeti szerzői jogi nyilvántartásra vonatkozó részletes szabályokat.²

(4)³ Felhatalmazást kap az agrárpolitikáért felelős miniszter, hogy az illettekekről szóló törvény szerinti termőföld birtokösszevonási célú telekcsoport-újraosztására és telekegyesítésére irányuló eljárás kivételével a telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a díjfizetés részletes szabályait az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben, rendelettel állapítsa meg.⁴

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

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

1-3.⁷

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

5.⁸

6. a helyi építési szabályzatát,⁹

7.¹⁰

(7)¹¹ Felhatalmazást kap a fővárosi önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében

1.1. a védetté nyilvánításról,

1.2. a védettség megszüntetésének eljárásáról,

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

2.¹²

3. a fővárosi rendezési szabályzatát,

4.¹³ a Duna-parti építési szabályzatát,

5.¹⁴ a Városligeti építési szabályzatot.

1 Beiktatta: 2018. évi CXXXIV. törvény 6. §. Hatályos: 2019. XII. 31-től.

2 Lásd: 8/2020. (VI. 26.) MvM rendelet.

3 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 62. § (2). Módosította: 2013. évi CCL. törvény 29. § b), 2017. évi II. törvény 6. §.

4 Lásd: 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet.

5 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 62. § (2). Módosította: 2018. évi V. törvény 12. § (6) f).

6 Megállapította: 2012. évi CLVII. törvény 62. § (2). Módosította: 2013. évi CXXVIII. törvény 14. § (2) a).

7 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) g). Hatálytalan: 2016. VII. 23-tól.

8 Nem lép hatályba a 2012. évi CXCI. törvény 38. § (4) a) alapján.

9 Lásd: Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelete.

10 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) g). Hatálytalan: 2016. VII. 23-tól.

11 Beiktatta: 2012. évi CLVII. törvény 62. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

12 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LXXIV. törvény 15. § (6) h). Hatálytalan: 2016. VII. 23-tól.

13 Beiktatta: 2013. évi LXXIV. törvény 4. § (8). Hatályos: 2013. VI. 8-tól.

14 Beiktatta: 2013. évi CCXLII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2013. XII. 24-től.

(8)¹ Felhatalmazást kap

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

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

Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés²

62/A. §³ Az 54. § (5)-(5f) bekezdése, a 60/A. §, valamint a 60/I. § az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése és 38. cikk (1) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

Az Európai Unió jogának való megfelelés⁴

63. §⁵ Ez a törvény az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének, az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 16. cikkének való megfelelést szolgálja, továbbá az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv 2. cikk 12. pontjával, 18. és 27. cikkével összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

1. melléklet az 1997. évi LXXVIII. törvényhez⁶

1 Beiktatta: 2012. évi CCX. törvény 6. § (4). Hatályos: 2012. XII. 28-tól.

2 Beiktatta: 2020. évi VI. törvény 3. §. Hatályos: 2020. III. 24-től.

3 Megállapította: 2020. évi XXX. törvény 10. § (11). Hatályos: 2020. V. 29-től. Lásd: 2020. évi XXX. törvény 56. §.

4 Beiktatta: 2007. évi I. törvény 109. § (3). Hatályos: 2007. VII. 1-től.

5 Megállapította: 2008. évi XLIX. törvény 21. §. Módosította: 2012. évi CLVII. törvény 64. § 31.

6 Hatályon kívül helyezte: 2017. évi XXIV. törvény 6. § f). Hatálytalan: 2017. IV. 27-től.

TARTALOMJEGYZÉK

1997. évi LXXVIII. törvény	1
az épített környezet alakításáról és védelméről	1
I. Fejezet	1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	1
A törvény hatálya	1
Fogalommeghatározások	2
Általános követelmények	7
Az állam építésügyi feladatai	7
A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai	11
II. Fejezet	12
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	12
A településfejlesztés és a településrendezés célja és	
alapvető követelményei	12
A településfejlesztés és a településrendezés	
általános szabályai	14
A településfejlesztés feladata	15
A településfejlesztési koncepció és az integrált	
településfejlesztési stratégia	15
A településrendezés feladata és eszközei	16
A településszerkezeti terv	16
A helyi építési szabályzat	17
A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések	18
A Duna-parti építési szabályzat	19
A Városligeti építési szabályzat	19
Több település építésügyi feladatainak közös	
ellátása	19
A településtervezés	19
A településrendezési feladatok megvalósulását	
biztosító sajátos jogintézmények	20
Építésjogi követelmények	21
Tilalmak	22
Telekalakítás	24
Elővásárlási jog	24
Kisajátítás	25
Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés	25
Útépitési és közművesítési hozzájárulás	26
Településrendezési kötelezések	27
Kártalanítási szabályok	28
Településrendezési szerződés	30
Összevont telepítési eljárás	31
Településképi véleményezési eljárás	31
Településképi bejelentési eljárás	32
Közterület-alakítás	32

Településképi követelmények	32
III. Fejezet	32
AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA	32
Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények	32
Az építészeti-műszaki tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység	33
Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység	35
Építésügyi hatósági eljárások	37
Az építés	38
Az építési folyamat egyéb résztvevői	39
Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei	40
Építettői fedezetkezelés	42
Az építmény használatbavétele	45
Az építésfelügyeleti tevékenység	45
Az építésügyi hatósági kötelezés	47
Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei	48
Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás szabályai	54
IV. Fejezet	55
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME	56
Az épített környezet fenntartása és használata	56
Az építészeti örökség védelme	59
Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok	60
IV/A. Fejezet	61
FENNTARTHATÓSÁGI SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE EGYES KERESKEDELMI ÉPÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN	61
V. Fejezet	63
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	63
Nyilvántartások	63
A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések	69
Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés	85
Az Európai Unió jogának való megfelelés	85
1. melléklet az 1997. évi LXXVIII. törvényhez	85