

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről¹

A 2011.01.01. és 2011.12.31. között hatályos szöveg

Tartalomjegyzék

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya	1
Fogalommeghatározások	1
Általános követelmények	4
Az állam építésügyi feladatai	5
A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai	6

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei	7
A településrendezés általános szabályai	9
A településszerkezeti terv	12
A szabályozási terv	12
A helyi építési szabályzat	13
A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések	14
Több település építésügyi feladatainak közös ellátása	15
A településtervezés	15
A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények	16
Építésjogi követelmények	16
Tilalmak	17
Telekalakítás	18
Elővásárlási jog	19
Kisajátítás	19
Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés	19
Útépítési és közművesítési hozzájárulás	20
Településrendezési kötelezések	21
Kártalanítási szabályok	22
Településrendezési szerződés	23

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények	24
Az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki és igazgatási szakértői tevékenység	25
Építésügyi hatósági eljárások	27
Az építés	30

¹A törvényt az Országgyűlés az 1997. július 15-i ülésnapján fogadta el. Hatályos: 1998. 01. 01.

Az építési folyamat egyéb résztvevői	30
Építetói fedezetkezelés	32
Az építmény használatbavétele	34
Az építésfelügyeleti tevékenység	34
Az építésügyi hatósági kötelezés	36
Az építmény fennmaradásának engedélyezése	37
Az építésügyi bírság	38
IV. Fejezet	
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME	42
Az épített környezet fenntartása és használata	42
Az építészeti örökség védelme	43
Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok	44
V. Fejezet	
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	44
Nyilvántartások	44
A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések	47
Az Európai Unió jogának való megfelelés	53

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 Magyar Köztársaság Alkotmányának 70/D. §-ának (2) bekezdése, illetve a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény alapján a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

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

- a) a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),
- b) a településrendezés tervezésére (a továbbiakban: településtervezés),
- c) az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,²
- d) az építmények építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban: építészeti-műszaki tervezés),
- e) az építmények kivitelezésére,
- f) az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
- g) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására, valamint az építészeti örökség védelmére,
- h) a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra,
- i) az a)-h) pontok körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,
- j) az a)-i) pontokban foglaltakkal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá
- k) az a)-j) pontokban foglaltakra vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására (a továbbiakban együtt: építésügy).

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

Fogalommeghatározások

2. § E törvény alkalmazásában:

1. Akadálymentes: az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális létesítményekre, eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.
2. Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.³

¹A törvényt az Országgyűlés az 1997. július 15-i ülésnapján fogadta el. Hatályos: 1998. 01. 01.

²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 1. § 1. bekezdésének c) pontja az 1999. évi CXV. törvény 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ának 2. pontja az 1999. évi CXV. törvény 2. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 01. 01.

3. Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.
4. Belterület: a település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része.
5. Épített környezet: a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.
6. Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek.^{5 6}
7. Építési terület: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
8. *Építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, 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 építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).⁸
9. Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely
 - a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
 - használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
 - használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
 - törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.
10. *Épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.¹¹
11. Helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.
12. Integrált településfejlesztési stratégia: stratégiai szemléletű, a településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósítását szolgáló dokumentum.¹⁴
13. Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.¹⁵
14. Külterület: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 6. pontja a 2008. évi XLIX. törvény 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 6. pontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 8. pontja a 2006. évi L. törvény 1. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 10. pontja a 2006. évi L. törvény 1. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 12. pontja a 2010. évi XC. törvény 75. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.14.

¹⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 13. pontja a 2010. évi CXVI. törvény 2. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2011.01.01.

15. Műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).¹⁶
16. Önkormányzati (megyei, települési, térségi) főépítész: a helyi önkormányzat területrendezési, valamint e törvényben meghatározott építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő – felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező – személy.¹⁷
17. Önkormányzati településfejlesztési döntés: a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési elhatározás.
18. Sajátos építményfajták: 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 (mérnöki létesítmények), amelyek létesítéskor – az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.²²
19. Szabályozási keretterv: az a fővárosi településrendezési terv, amely a főváros közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezet elemeinek védelmével kapcsolatos általános követelményeket megállapító fővárosi építési keretszabályzatot térképen, rajzi formában ábrázolja.
20. Szabályozási terv: az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.
21. Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.
22. Telekcsoport újraosztása: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.
23. Telekegyesítés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása.
24. Telekfelosztás: a telek új telkekre történő osztása.
25. Telekhatárrendezés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.
26. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.
27. *Településfejlesztési koncepció*: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.²³
28. Településrendezési terv: a településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a szabályozási terv.
29. Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település

¹⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ának 14–15. pontja az 1999. évi CXV. törvény 2. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 01. 01.

¹⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 16. pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 18. pontja a 2010. évi CLXXXI. törvény 5. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.12.31.

²³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 27. pontja a 2006. évi L. törvény 1. § 4. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.
30. Építési beruházás: az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége.²⁶
31. *Biológiai aktivitásérték*: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.²⁷
32. *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. *Építészeti örökség*: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épüleategyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.
34. *Fővárosi keretszabályzat*: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építésjogi követelmények tekintetében nem teljeskörűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.
35. *Övezeti terv*: a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek, illetőleg övezetek területi lehatárolását – a település ingatlan-nyilvántartási térképének másolatán – tartalmazó terv, amely a szabályzat mellékletét képezi.
36. Építési tevékenység: építmény, építményrész, épüleategyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.⁶²⁸

Általános követelmények

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

- a) a jogszabályokkal összhangban álló településrendezési és építészeti-műszaki tervek alapján,
- b) a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban,
- c) a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint
- d) a résztvevők együttműködésével²⁸ kell megvalósítani.

(2) Az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét az e törvényben és más jogszabályokban meghatározott módon. Gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslattevésre.^{29 30}

²⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 30. pontját a 2009. évi LVII. törvény 1. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

²⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 31- 35. pontjait a 2006. évi L. törvény 1. § 6. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁶²⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 36. pontját a 2009. évi LVII. törvény 1. § (3) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

²⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés d) pontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 2. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 3. § 2. bekezdése a 2004. évi XXIX. törvény 148. § 1. bekezdés i) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

³⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 3. § 2. bekezdése a 2004. évi XXIII. törvény 24. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

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)** ³¹
- (3)** A Kormány az építésügy - **(1) bekezdésben** megjelölt – központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:
- a)** az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító – a nemzetközi előírásokkal összhangban álló – jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,
 - b)** az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,³³
 - c)** a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról,
 - d)** az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.
- (4)** A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását – ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is – az építésügyért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján gyakorolja.³⁷
- 5. § (1)** A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:³⁸
- a)** a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében összehangolja az érintett közigazgatási szervek tevékenységét,⁴⁰
 - 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)** ⁴¹
 - d)** elősegíti – a kultúráért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,⁴²
 - e)** részt vesz az építésügyet érintő képzési, szakképzési célok meghatározásában és kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó miniszteri rendeletek előkészítésében,
 - f)** a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását.
- (2)** Az építésügyi hatóság az építményekkel – beleértve a sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.⁴⁴

³¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 4. § 2. bekezdését a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

³³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdés b) pontja a 2009. évi LVII. törvény 2. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

³⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 4. § (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 2. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

³⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. §-a a 2006. évi L. törvény 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontját a 2009. évi LVII. törvény 3. § (1) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁴¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § 1. bekezdésének a) és c) pontját a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § 1. bekezdésének d) pontja a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § (2)- (3) bekezdését a 2009. évi LVII. törvény 3. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

- (3) A miniszter az (1) bekezdés és a 4. § (4) bekezdése szerinti feladatainak ellátása, az egységes és következetes szakpolitikai irányítás megvalósítása érdekében az építésügyi szakmai érdek-képviseletek és az építésügyben érdekelt kormányzati szervek részvételével közreműködő, építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező testületet működtet. A sajátos építményszakmák és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek a miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.⁴⁶
- (4) 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.⁴⁸
- (5) A tervtanácsok feladata különösen
- településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá
 - a települési környezet, a táj- és településkép,
 - a beépítési-, vagy az építésügyi jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve
 - az építésügyi örökség és az építésügyi értékek (építésügyi minőség) külön jogszabály szerinti védelme, valamint
 - a településrendezési és az építésügyi-műszaki tervek magas színvonalának elősegítése, egyéb fontos építésügyi (különösen településrendezési, építésügyi-műszaki, településképi, környezetalakítási, az akadálymentes épített környezetalakítási) célok érvényre juttatása.⁵⁰

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

6. § (1) A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:
- a jogszabályok keretein belül – a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve – a településrendezési feladatkör ellátása,
 - az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építésügyi örökség védelme,
 - az építésügyi helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.
- (2) A fővárosi önkormányzat és szervei építésügyi feladata a több fővárosi kerület közigazgatási területét érintő:
- építési keretszabály megállapítása,
 - szabályozási keretterv jóváhagyása,
 - az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban említett feladatkör ellátása.
- (3) A települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzatok a külön jogszabályban meghatározott hatáskörük szerint – a településrendezési feladatokat⁵¹
- a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, továbbá⁵²
 - a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.
- (4) Ha az országos érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre gondoskodjon a helyi építési szabályzat, illetőleg a településrendezési tervek elkészítéséről, felülvizsgálásáról, módosításáról és azok megállapításáról, illetve jóváhagyásáról. Ilyen esetben a szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról az éves központi költségvetésben e célra biztosított keret felhasználásával a Kormány gondoskodik.

⁴⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § (2)- (3) bekezdését a 2009. évi LVII. törvény 3. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁴⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 3. § (3) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 5. § (5) bekezdés e) pontja a 2009. évi LVII. törvény 3. § (4) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 3.1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § 3. bekezdésének a) pontja az 1999. évi CXV. törvény 3. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

- (5) A megyei önkormányzat és szervei építésügyi feladata különösen:
- a) a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása,
 - b) a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.
- (6) Az önkormányzat (1) és (2) bekezdés, valamint 15. § szerinti feladatait önkormányzati főépítész vagy térségi főépítész készíti elő.⁵³
- (7) ⁵⁷

II. Fejezet A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés célja, feladata és eszközei

7. § (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.
- (2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:
- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
 - b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
 - c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.
- (3) A településrendezés eszközei:
- a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 27. pont);⁵⁸
 - b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg (2. § 28. pont);
 - c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg (2. § 11. és 20. pont).⁵⁹
- (4) A (3) bekezdés szerinti településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv – a vonatkozó előírásoknak megfelelően – településfejlesztési tervként egyszerre is elkészíthető és egy határozattal megállapítható. A településfejlesztési tervet a 9. § és a 10. § (3) bekezdés előírásai szerint kell véleményeztetni.⁶⁰
- (5) A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósítása érdekében a városok és több település közös fejlesztési tervezése esetén integrált településfejlesztési stratégiát kell készíteni. Az integrált településfejlesztési stratégia meghatározza a települések településfejlesztési tevékenységét, összehangolja a különböző szakpolitikai megközelítéseket, összefogja és ütközteti az érintett partnerek (üzleti szektor, civil szektor, közszféra szereplői,

⁵³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (6) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 4. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁷A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 3.2. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § 3. bekezdés a) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ba) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § 3. bekezdés c) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés bb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁶⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (4)-(5) bekezdése a 2010. évi XC. törvény 75. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.14.

lakosság) céljait, elvárásait, meghatározza a fejlesztési célokat, azok finanszírozási módját, továbbá a megvalósítás és fenntartás módját is összefüggéseiben kezeli.⁶³²

- 8. § (1)** A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni.⁶⁰
- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
 - b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,
 - c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,
 - d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
 - e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
 - f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtetésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
 - g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
 - h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
 - i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
 - j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.
- (2)** Az **(1) bekezdésben** foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:
- a) a települések rendezése során a település közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével, a belterületi és külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell,⁶¹
 - b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,
 - c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,
 - d) a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal azt elérő települések, a kiemelt üdülőterületek, a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül – eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási, természetközeli, különleges beépítésre nem szánt) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési,

⁶³²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (4)-(5) bekezdése a 2010. évi XC. törvény 75. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.14.

⁶⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a a 2006. évi L. törvény 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁶¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés a) pontja a 2010. évi XC. törvény 75. § (3) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.14.

közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó terület egységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű – a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevétele mellett – egymásba metszhet.⁶²

A településrendezés általános szabályai

- 9. § (1)** A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket az országos településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá a külön jogszabályban meghatározott fogalmak és jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni.
- (2)** A településrendezési eszköz kidolgozása előtt – beazonosítható módon – meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során biztosítani kell:⁷³
- a)** a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,
 - b)** az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,
 - c)** az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék
- ca)** a rendezési feladat ellátásához szükséges – nyilvántartásuk részét képező – mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá
 - cb)** a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.
- (3)** A készítés alatt lévő településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot a polgármesternek (főpolgármesternek) – külön jogszabályban meghatározottak szerint – véleményeztetnie kell az **5. § (4) bekezdésében** említett tervtanáccsal. Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel, amelyek 22 munkanapon belül adhatnak írásos véleményt.⁷⁵
- (4)** Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek (főpolgármesternek) egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indoklásával együtt.
- (5)** Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. A **(6) bekezdés** szerinti, helyben szokásos módon történő közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.⁷⁶
- (6)** A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt – a **(3) és (4) bekezdés** alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indoklásával együtt – a polgármesternek (főpolgármesternek) legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a

⁶²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés d) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁷³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 6. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁷⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 6. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁷⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (5) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 6. § (3) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából:^{85 86 87}

a) a főváros, a fővárosi kerület, a megyei jogú város igazgatási területének egészére egyszerre készített szabályzatot és terveket a jogszabályban meghatározott állami főépítész (a továbbiakban: állami főépítész) útján a miniszternek, a fejlesztési koncepciókat a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek,^{88 89 90}

b) egyéb szabályzatot és terveket az állami főépítésznek.

A miniszter 90, az állami főépítész 30 napon belül, a 9/A. § szerinti esetekben 15 napon belül adhat véleményt; ha e határidőn belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.⁶²⁵

(7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – a 9/A. §-ban és a 9/B. §-ban meghatározott esetek kivételével – legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.⁹⁴

(8) A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának – amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való – közzétételéről. A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek. Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.⁹⁶

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a (10) bekezdésben foglalt kivételekkel a településrendezési eszköz módosítása esetén is alkalmazni kell.⁹⁸

(10) Nem kell alkalmazni a (2)-(7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket⁵⁸⁵

a) a településrendezési eszköz

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

⁸⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 6. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁸⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 6. bekezdésének felvezető mondata a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ca) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁸⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának 6-8. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 4. § 3. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

⁸⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 6. bekezdésének a) pontja a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁸⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 6. bekezdés a) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 2. bekezdés a) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁹⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdés a) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁶²⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdés jelölt része a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (7) bekezdése a 2010. évi XC. törvény 75. § (4) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.09.01.

⁹⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (7)- (8) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 6. § (4) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (9) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 3. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁵⁸⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (10) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 3. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

ab) nem településrendezési szabályozási körbe tartozó előírásának hatályon kívül helyezése, illetve⁵⁸⁶

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

(11) A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.^{587 588}

(12) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításokról szóló – külön jogszabály szerinti – jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési, illetve miniszteri véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után 15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek.^{589 590 591 592 593}

(13) A **(2) és (3) bekezdés** szerinti véleményezésért az államigazgatási szerv díjat nem számíthat fel.⁶³³

9/A. § A településrendezési eszköz módosítása esetén a **9. § (3) bekezdés** szerinti véleményeztetés elhagyható, ha⁵⁹⁴

a) a módosítás

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

ab) területfelhasználási változást nem jelent, és

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

b) a módosítás elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése érdekében történik.⁵⁹⁶

9/B. § A Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzettel érintett települések a településrendezési eszközeinek a veszélyhelyzet következményei felszámolásához, valamint a további károk mérsékléséhez szükséges módosítása során, a veszélyhelyzet feloldásától számított fél éven belül a **9. § (2)-(7) bekezdésétől** a következők szerint térhetnek el.⁶⁵⁶

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

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

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

d) a településrendezési eszköz módosítása azonnal hatályba léptethető.

⁵⁸⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (10) bekezdés a) pont ab) alpontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 4. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁸⁷A 2008. évi XLIX. törvény 3. § (2) bekezdésének megfelelően átsorszámozott szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵⁸⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 10. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés cc) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁸⁹A 2008. évi XLIX. törvény 3. § (2) bekezdésének megfelelően átsorszámozott szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵⁹⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 11. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁹¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 11. bekezdését a 2006. évi L. törvény 4. § 3. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁹²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § 11. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 7. § 2. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁹³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (12) bekezdése a 2010. évi CXXVI. törvény 71. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁶³³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (13) bekezdését a 2009. évi LVII. törvény 6. § (5) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁹⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. §-át a 2008. évi XLIX. törvény 4. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁵⁹⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. § b) pontja a 2010. évi XC. törvény 75. § (5) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.14.

⁶⁵⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-át a 2010. évi XC. törvény 75. § (6) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

A településszerkezeti terv

- 10. § (1)** A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi 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.¹⁰⁶
- (2)** A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy az új terv elkészítéséről kell gondoskodnia. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során gondoskodni kell az időközben történt módosítások egységes tervbe foglalásáról.
- (3)** A településszerkezeti tervet a **9. §** rendelkezésein túlmenően a megyei, a szomszédos települési (a fővárossal szomszédos települések esetében a fővárosi és az érintett – határos – fővárosi kerületi) önkormányzatokkal is véleményeztetni kell. A főváros településszerkezeti tervét a kerületi önkormányzatokkal is véleményeztetni kell.
- (4)** A településszerkezeti terv esetében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a **9. § (2) bekezdésében** előírtakon túlmenően tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót is.
- 11. § (1)** A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv – rajzi és szöveges – munkarészei a megállapításokról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes terven át kell vezetni.¹⁰⁷
- (2)** A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.
- (3)** A **(2) bekezdésben** említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványnyersanyagvagyon, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

A szabályozási terv

- 12. § (1)** A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes – legalább telektömb nagyságú – területrészeire készülhet.
- (2)** Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:
- az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg
 - a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőtérlet, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint¹⁰⁸
 - minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

¹⁰⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 10-11. §-a a 2006. évi L. törvény 5. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁰⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 11. § 1. bekezdése a 2006. évi CXX. törvény 8. § 4. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

¹⁰⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 12. § 2. bekezdésének b) pontja az 1999. évi CXV. törvény 6. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

- (3) A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.
- (4) A szabályozási tervet a szükséges vízszintes, magassági és egyéb adatokat tartalmazó olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, hogy annak megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.
- (5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:
- a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
 - b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek, övezetek) lehatárolását,¹⁰⁹
 - c) az egyes területrészeken belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
 - d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),
 - e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,
 - f) az egyes területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,
 - g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
 - h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.
- (6) A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

A helyi építési szabályzat

- 13. § (1)** Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.
- (2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:
- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
 - b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,¹¹⁰
 - c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,
 - d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá
 - e) a helyi építészeti értékvédelemmel,
 - f) a védett és a védő területekkel, valamint
 - g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.
- (3) A szabályozási terv – amennyiben készül – a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.^{115 116}
- (4) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire az (5) bekezdés előírásainak figyelembevételével. Területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik.

¹⁰⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 12. § 5. bekezdésének b) pontja az 1999. évi CXV. törvény 6. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

¹¹⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 2. bekezdésének b)-c) pontja az 1999. évi CXV. törvény 7. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

¹¹⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 3. bekezdése a 2006. évi CXX. törvény 8. § 4. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

¹¹⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 3. bekezdését módosította, egyidejűleg 4. bekezdését beiktatta a 2006. évi L. törvény 6. § 1. bekezdése. Egyidejűleg az eredeti 4. bekezdés számozása 5. bekezdésre módosult. Hatályos: 2006. 05. 01.

- (5) Helyi építési szabályzatot kell készíteni – legalább telektömbre kiterjedően -¹¹⁷
- a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,
 - b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészet örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint¹¹⁸
 - c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.
- (6) A szabályozást legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre kell elkészíteni.¹¹⁹
- (7) A tervezés időszakában 20 000 fő lakosság számot meghaladó települések esetében, amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

- 14. § (1)** A fővárosban a helyi építési szabályzatra és a településrendezési tervekre vonatkozó rendelkezéseket az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg.
- (3) A fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területegységre is megállapítható kerületi építési szabályzat.^{121 122}
- (4) A fővárosi településrendezési tervek:
- a) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi településszerkezeti terv,
 - b) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi szabályozási keretterv, valamint
 - c) a fővárosi kerületi önkormányzat által jóváhagyott kerületi szabályozási terv.
- (5) A főváros szabályozási kerettervében kell meghatározni a főváros egészét vagy több kerületét érintő, a fővárosi önkormányzat feladat- és hatáskörébe tartozó szabályozási elemeket, különösen
- a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
 - b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek lehatárolását,
 - c) a főváros működéséhez szükséges közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
 - d) a fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),
 - e) a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,
 - f) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
 - g) a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását.
- (6) A kerületi szabályozási tervbe a kerületet érintő, a főváros szabályozási kerettervében szereplő szabályozási elemeket be kell építeni, eltérés szükségessége esetén a főváros szabályozási kerettervét előzetesen módosítani kell.

¹¹⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 4. bekezdésének felvezető szövege az 1999. évi CXV. törvény 7. § 3. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

¹¹⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 4. bekezdésének b) pontja az 1999. évi CXV. törvény 7. § 3. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

¹¹⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § 6-7. bekezdését a 2006. évi L. törvény 6. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹²¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § 3. bekezdése a 2006. évi CXX. törvény 8. § 3. bekezdés bb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

¹²²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § 3. bekezdése a 2006. évi L. törvény 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- (7) A (2)-(4) bekezdések szerinti fővárosi településrendezési eszközök összehangolt nyilvántartásának szabályait a fővárosi önkormányzat rendeletben állapítja meg.¹²³

Több település építésügyi feladatainak közös ellátása⁶³⁴

- 15. § (1)** A települési önkormányzatok az építésügyi feladataik ellátására társulhatnak, illetve azokat közösen is megoldhatják.⁶³⁵
- (2) A közös településrendezési eszközöknek az egyes településekre vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok képviselő-testületei állapítják meg. A véleményezési eljárás lefolytatásáról az önkormányzatok megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik.
- (3) A közös településrendezési eszközök előkészítésére, egyeztetésére és elfogadására egyebekben a 7-14. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A településtervezés

- 16. § (1)** Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat elkészítése. Az építési beruházások támogatására kiírt, terület-igénybevétellel járó településfejlesztési pályázatok elbírálása során azok tartalma és a településrendezési eszközökben foglaltak összhangjának igazolása településrendezési szakértői tevékenységként végezhető.¹²⁶
- (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.
- (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) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezheti az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.
- (5) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat – ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak – más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.
- (6) A településrendezési terveket és a helyi építési szabályzatot – azok jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt – magyar nyelven kell dokumentálni.

- 16/A. § (1)** A településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.⁵⁹⁷
- (2) A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy
- a) a szerződést írásban kell megkötni,

¹²³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 14. §-ának 7. bekezdését az 1999. évi CXV. törvény 8. §-a iktatta be. Hatályos: 2000. 03. 01.

⁶³⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 15. §-a és annak alcíme a 2009. évi LVII. törvény 7. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶³⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 15. §-a és annak alcíme a 2009. évi LVII. törvény 7. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹²⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 16. §-a a 2009. évi LVII. törvény 8. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁹⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. §-át a 2008. évi XLIX. törvény 5. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és⁵⁹⁸
- 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) településrendezési szerződés.¹³⁰

Építésjogi követelmények

18. § (1) Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.¹³¹

(2) Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak – a 13. § (2) bekezdésében előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően – teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.¹³³

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

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

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért, különösen
 - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
 - bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
 - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
 - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
- c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

⁵⁹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (2) bekezdés b) pontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 6. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹³⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17. § j) pontját a 2006. évi L. törvény 8. §-a iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹³¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹³³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § 2. bekezdése a 2006. évi L. törvény 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- d) a korábbi gazdálkodó otthelyét biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
- e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
- f) közösségi építmény vagy köztárgy.

Tilalmak

20. § (1) Az érintett területre¹³⁵

- a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,
 - b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el
 - ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,
 - bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.
- (2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.
- (3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről – a változtatási tilalom kivételével – a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.¹³⁶
- (4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és – amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló – az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.¹³⁸
- (5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.
- (6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére – a változtatási tilalom kivételével – az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (7) A tilalom nem terjed ki:¹⁴⁰
- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,¹⁴¹
 - b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
 - c) az állékonyt, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre, továbbá
 - d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra.
 - e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.⁵⁹⁹

¹³⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 9. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹³⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § 3-4. bekezdése a 2005. évi LXXXIII. törvény 309. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2005. 11. 01.

¹³⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 9. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹⁴⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § 7. bekezdése a 2006. évi L. törvény 10. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁴¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdés a) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdés e) pontját a 2008. évi XLIX. törvény 6. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

- 21. § (1)** A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.¹⁴²
- (2)** A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.
- 22. § (1)** A változtatási tilalom alá eső területen – a **20. § (7)** bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésiügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.¹⁴³
- (2)** Az építési tilalom alá eső területen
- a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,
 - b) a bontási munkák,
 - c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
 - d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
 - e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

- 23. § (1)** Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.¹⁴⁴
- (2)** A telekalakítás a **24. § (1) bekezdése** szerinti változás megvalósítására irányuló közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.¹⁴⁷
- (3)-(4)**¹⁴⁸
- 24. § (1)** A telekalakítás lehet:¹⁵⁰
- a) telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),
 - b) telekfelosztás (2. § 24. pont),
 - c) telekegyesítés (2. § 23. pont), és
 - d) telekhatárrendezés (2. § 25. pont).
- (2)** Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.¹⁵¹

¹⁴²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 11. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁴³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 12. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁴⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 7.1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁴⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 10. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹⁴⁸A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 7.2. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁵⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 24. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁵¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 24. §-ának 2. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 14. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

(3) ¹⁵²

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

Elővásárlási jog

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

(2) ¹⁵⁴

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

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést. ¹⁵⁵

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

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

Kisajátítás

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

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetés-szerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. ^{160 161 162 163 164 165}

(2) ¹⁶⁶

¹⁵²A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 8. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁵⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § 2. bekezdését a 43/2006. (X. 5.) AB határozat 1. pontja megsemmisítette. Hatályos: 2006. 10. 05.

¹⁵⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ának 4-6. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 15. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

¹⁶⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § 1. bekezdését a 22/2006. (VI. 15.) AB határozat 1. pontja megsemmisítette. Hatályos: 2007. 06. 30.

¹⁶¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdését a 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) bekezdés d) pontja iktatta be. Hatályos: 2008.01.01.

¹⁶²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

¹⁶³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdése a 2008. évi LXXXII. törvény 26. § (7) bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 01. 01.

¹⁶⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdése a 2010. évi XLIII. törvény 84. § n) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2010. 09. 01.

¹⁶⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdése a 2010. évi CXXVI. törvény 71. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

¹⁶⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § 2. bekezdését a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

- (3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.¹⁷²
- (4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.¹⁷³
- (5)¹⁷⁴
- (6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában – rendeletben – egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.
- (7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.
- (8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.
- (9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.
- (10) A Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.^{580 581 582 583 584}

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra más nem kötelez, a települési – a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata.¹⁷⁵

¹⁷²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (3) bekezdése a 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) bekezdés e) pontjának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.01.01.

¹⁷³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (4) bekezdése a 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 01. 01.

¹⁷⁴A 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (1) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 01. 01.

⁵⁸⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (10) bekezdését a 2007. évi CXXIII. törvény 42. § (2) bekezdés f) pontja iktatta be. Hatályos: 2008.01.01.

⁵⁸¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (10) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵⁸²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (10) bekezdése a 2008. évi LXXXII. törvény 26. § (7) bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 01. 01.

⁵⁸³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (10) bekezdése a 2010. évi XLIII. törvény 84. § n) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2010. 09. 01.

⁵⁸⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (10) bekezdése a 2010. évi CXXVI. törvény 71. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

¹⁷⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 28. §-ának 1. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 17. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

- (2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az 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.^{176 177 178}
- (3) A fővárosban a (2) bekezdés szerinti hatósági jogkör gyakorlására – megosztott hatáskörüknek megfelelően – a fővárosi közgyűlés, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulásból befolyt bevétel olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.¹⁷⁹
- (4) ¹⁸¹

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

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

- (2) A települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.^{182 183}
- (3) A települési önkormányzat képviselő-testülete a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő hatósági határozatában. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A képviselő-testület határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.¹⁸⁵
- (4) A települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit képviselő-testülete hatósági határozatban meghatározott mértékben kell megtérítenie.^{186 187}

¹⁷⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § 2. bekezdése a 2006. évi L. törvény 14. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁷⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁷⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bekezdése a 2009. évi CIX. törvény 54. § (3) bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2010. 01. 01.

¹⁷⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 11. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹⁸¹ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 9. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁸² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (2) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

¹⁸³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés fa) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁸⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 12. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹⁸⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés f) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

¹⁸⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés fb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

(5) A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.¹⁸⁹

(6)¹⁹¹

Kártalanítási szabályok

- 30. § (1)** Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.¹⁹³
- (2) A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.
- (3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a **13. § (1) bekezdése** szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – a **(2) bekezdés** szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.
- (4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat 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, az ingatlant ki kell sajátítani.¹⁹⁵
- (5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a **21. §** szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.
- (6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.¹⁹⁶
- (7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény **20. § (4) bekezdésében** foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz

¹⁸⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (5) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

¹⁹¹ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 10. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

¹⁹³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § 1-3. bekezdése a 2006. évi L. törvény 15. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

¹⁹⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 4. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2011.01.01.

¹⁹⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § 6. bekezdése a 2006. évi L. törvény 15. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

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 Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. ^{199 200 201 202 203 204}

- (8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy²⁰⁸
- a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és
 - b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.
- (9) A tulajdonost, 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.
- (10) 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.⁶⁶⁶

Településrendezési szerződés²⁰⁹

- 30/A. § (1)** A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).
- (2) A szerződés tárgya lehet különösen:
- a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozása;
 - b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok – a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.
- (3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

¹⁹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § 7. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 7. § 2. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

²⁰⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § 7. bekezdése a 2005. évi LXXXIII. törvény 312. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2005. 11. 01.

²⁰¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (7) bekezdése a 2008. évi LXXXII. törvény 26. § (7) bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 01. 01.

²⁰² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (7) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 11. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁰³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (7) bekezdése a 2010. évi XLIII. törvény 84. § n) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2010. 09. 01.

²⁰⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (7) bekezdése a 2010. évi CXXVI. törvény 71. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

²⁰⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (8) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 13. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁶⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (10) bekezdését a 2010. évi CXVI. törvény 4. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2011. 01. 01.

²⁰⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-át, valamint az azt megelőző alcímet a 2006. évi L. törvény 16. §-a iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

- (4) A településrendezési szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosa, vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.²¹⁰
- (5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményezési kötelezettségről.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT SZABÁLYOZÁSA

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

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

- a) az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét,
- c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
- d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;²¹¹
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

(2) Az építmények és azok részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket, különösen²¹²

- a) ²¹³
- c) a mechanikai ellenállás és stabilitás,
- d) a tűzbiztonság,
- e) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,
- f) a használati biztonság,
- g) a zaj és rezgés elleni védelem,
- h) az energiatakarékosság és hővédelem,
- i) az élet- és vagyonvédelem, valamint katasztrófavédelem^{214 215} követelményeit.

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

²¹⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 14. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²¹¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 1. bekezdés d) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ea) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

²¹² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 2. bekezdésének felvezető szövege az 1999. évi CXV. törvény 19. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

²¹³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 2. bekezdés a-b) pontjait a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

²¹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 2. bekezdés i) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés eb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

²¹⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § (2) bekezdés i) pontja a 2010. évi CXVI. törvény 10. § a) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

- (4) Az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:²¹⁶
- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
 - b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint
 - c) mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot.^{222 223}
 - d) a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.²²⁴
- (5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településkép, a beépítési vagy az építésügyi jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.²²⁵

Az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki és igazgatási szakértői tevékenység ⁶³⁶

- 32. § (1)** Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció elkészítése.^{226 227 228}
- (2) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárása; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.²²⁹
- (3) A **34. § (1) bekezdésében** meghatározott eljárások lefolytatásához és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervezői, illetve műszaki szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.²³¹
- (4) A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi az építészeti-műszaki tervezési, illetve építésügyi műszaki szakértői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, továbbá rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.²³³

²¹⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 4. bekezdésének felvezető szövege az 1999. évi CXV. törvény 19. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

²²² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 4. bekezdés c) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ec) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

²²³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 4. bekezdésének c) pontja a 2004. évi XXIII. törvény 17. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

²²⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 4. bekezdés d) pontját a 2006. évi L. törvény 17. § 1. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

²²⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § 5. bekezdését a 2006. évi L. törvény 17. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁶³⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. §-át megelőző alcíme a 2009. évi LVII. törvény 15. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²²⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § 1-6. bekezdései és címe a 2004. évi XXIII. törvény 18. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

²²⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

²²⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 12.1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²²⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés h) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

²³¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (3)- (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 15. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²³³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (3)- (4) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 15. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

- (5) Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési vagy szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik.^{234 235}
- (6) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik tervezői, illetve műszaki szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.²³⁶
- (7) Az építészeti-műszaki tervpályázat a (8) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma, és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.²³⁷
- (8) A településrendezés, valamint az építmény (épület és műtárgy) és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a belsőépítészet, a táj- és kertépítés építési-műszaki tervezésére – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építészeti-műszaki tervpályázatot lehet, illetőleg kell kiírni.
- (9)²³⁸
- (10)²³⁹
- (11) Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, engedélyezéshez, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.^{240 241}
- 32/A. §** Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy⁶⁰⁰
- a) a szerződést írásban kell megkötöni,
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és⁶⁰¹
- c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

33. § (1) A tervező felelős:²⁴²

- a) az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is)
- aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,
- ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
- ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- b) a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartásáért,

²³⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § 5-6. bekezdése a 2006. évi L. törvény 18. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

²³⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (5) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 12.2. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²³⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (6) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 15. § (3) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²³⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § 7-8. bekezdése a 2003. évi CXXIX. törvény 406. § 1. bekezdése h) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

²³⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § 9-10. bekezdéseit a 2003. évi CXXIX. törvény 405. § 1. bekezdésének g) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2004. 05. 01.

²³⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § 9-10. bekezdéseit a 2003. évi CXXIX. törvény 405. § 1. bekezdésének g) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2004. 05. 01.

²⁴⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (11) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 15. § (4) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²⁴¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32. § (11) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁶⁰⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32/A. §-át a 2008. évi XLIX. törvény 7. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶⁰¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 32/A. § b) pontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 13. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁴²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 33. §-a a 2006. évi L. törvény 19. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,²⁴³
- d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

(2) ²⁴⁴

- (3) A névjegyzéket vezető szerv a tervezőt és a szakértőt a szakmagyakorlással kapcsolatos jogszabályok megsértése esetén jogszabályban meghatározott esetekben és módon szankciókkal sújtja.
- (4) A tervező – ha erre az építtetőtől 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.

33/A. § (1) Az építésügyi igazgatási szakértői tevékenység az építésügyi hatósági engedélykérelem és mellékleteinek benyújtásra történő előkészítésének folytatása.⁶³⁷

- (2) Ha e törvény vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabály építésügyi igazgatási szakértő közreműködését írja elő vagy építésügyi igazgatási szakértő igénybevételéhez jogkövetkezményt állapít meg, szakértőként kizárólag a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: igazgatási szakértői jogosultság) rendelkező személy vehető igénybe, valamint a jogszabályban meghatározott jogkövetkezmények csak az igazgatási szakértői jogosultsággal rendelkező személy igénybevételéhez fűződnek.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti szakértői tevékenység folytatását a névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi, aki nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek, és ennek alapján birtokában van az építési beruházás megvalósításához szükséges építésügyi és egyéb hatósági eljárások rendje, követelményei, összefüggései magas szakmai színvonalú ismeretének.
- (4) A névjegyzéket vezető szerv a szakértői tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező személyekről névjegyzéket vezet, amely tartalmazza a szakértői tevékenység végzésére jogosult személy természetes személyazonosító adatait. A névjegyzékből kizárólag a szakértői tevékenység végzésére való jogosultság igazolása céljából szolgáltatható adat.
- (5) Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az e § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik igazgatási szakértői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.

Építésügyi hatósági eljárások⁶³⁸

34. § (1) Építési tevékenység végzéséhez jogszabályban meghatározott esetekben építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges.⁶³⁹

(2) Az építésügyi hatósági eljárásfajták:

- a) elvi építési,
- b) telekalakítási,
- c) építési,
- d) bontási,
- e) használatbavételi,

²⁴³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 33. § (1) bekezdés c) pontja a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 14.1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁴⁴ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 14.2. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶³⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. §-át a 2009. évi LVII. törvény 16. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶³⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §-a és az azt megelőző alcím a 2009. évi LVII. törvény 17. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶³⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §-a és az azt megelőző alcím a 2009. évi LVII. törvény 17. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

f) fennmaradási eljárás.

- (3) Az építésügyi hatóság – közreműködő hatóság közreműködésével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott esetben.
- (4) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben egyszerűsített építésügyi hatósági eljárást folytat le.
- (5) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából
- a tervezés elősegítése érdekében, vagy
 - az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.
- (6) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

- 35. § (1)** Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt elvi építési engedély kérhető az építés megvalósításához szükséges követelmények előzetes tisztázása céljából.²⁵⁴
- (2) A jogerős és végrehajtható elvi építési engedély egy évig hatályos. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.²⁵⁵
- (3) Az elvi építési engedély hatályossága alatt kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi építési engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi építési engedély alapján építési munka nem végezhető.^{256 257}
- (4)⁶⁰³
- (5) Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszában az elvi építési keretengedély megtagadásáról szóló végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye.^{604 605}
- (6) Az építtető az összevont eljárásért, valamint az integrált eljárásért az építésügyi hatóságnak, szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságnak külön jogszabályban meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni.⁶⁰⁷

- 36. § (1)** Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha²⁵⁸
- a tervezett építési tevékenység megfelel a 18-22. §-ban, és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,
 - az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a 23. és 24. §-ban, a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént,
 - a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel
- ca)** a 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,

²⁵⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (1) bekezdése a 2010. évi XC. törvény 75. § (7) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.28.

²⁵⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés ga) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁵⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § 3. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

²⁵⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés gb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁰³ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 15.1. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁰⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (4)-(6) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 9. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶⁰⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (5) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 15.2. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁰⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. § (6) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 18. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²⁵⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés ha) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

- cb)** az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- cc)** az egyes építményekre, területekre védeltséget elrendelő jogszabályoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,^{259 260}
- cd)** az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint
- d)** az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely
- da)** a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
- db)** az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- e)** az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
- ea)** járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg
- eb)** közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint
- ec)** a közmű- és energiaellátás
a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll,
- f)** a tervezőként megjelölt személy – a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan – jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- g)** az építtető – az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével – az építési tevékenységre jogosult,²⁶¹
- h)** a tervező nyilatkozott arról, hogy az általa elkészített építészeti-műszaki tervdokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,
- i)** az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az **a)-h) pontok** előírásainak.
- (2)** A védett településképet és építményeket, egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:²⁶²
- a)** a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá
- b)** az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint
- c)** az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.
- (3)** Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni a **(4) bekezdésben** foglalt kivétellel.²⁶³
- (4)** A **(3) bekezdésben** említett jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.

37. § (1) ²⁶⁵

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

²⁵⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § 1. bekezdés c) pontjának cc) alpontja a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

²⁶⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés hb) alpontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁶¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdés g) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés hc) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁶²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § 2. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

²⁶³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés hd) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁶⁵A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 16. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

Az építés

- 38. § (1)** Építési tevékenységet végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek vagy bejelentésnek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.²⁶⁸
- (2)** Az **(1) bekezdésben** meghatározottaktól csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével vagy bejelentés tudomásulvételével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység.

Az építési folyamat egyéb résztvevői⁶⁴⁰

- 38/A. § (1)** A tervellenőri tevékenység a kivitelezési tervdokumentáció (tervdokumentáció-rész) tartalmának a **33. § (1) bekezdés a)** pontjának **aa)** alpontja és **b)** pontja szerinti – az építés minőségének, a szakszerű kivitelezés biztosításának, valamint a **31. § (2) bekezdése** szerinti és az egyéb jogszabályokban meghatározott követelményeknek az érvényre juttatása érdekében végzett – szakszerű ellenőrzése.⁶⁴¹
- (2)** Az építési műszaki ellenőri tevékenység a **43. § (1) bekezdés b)-d)** és **g)** pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feladatok ellátása. Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.
- (3)** A felelős műszaki vezetői tevékenység az építőipari kivitelezési tevékenység irányítása a **40. § (2) bekezdésében** meghatározott felelősséggel.
- (4)** Tervellenőri, építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervellenőri, műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.
- (5)** A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi tervellenőri, építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.
- (6)** Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet az (1)-(3) bekezdés szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik tervellenőri, műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.
- 38/B. § (1)** A beruházáslebonyolítói tevékenység az építető megbízásából a **43. § (1) bekezdés a), e)-f) pontjában** és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátása.^{642 643}
- (2)** Beruházáslebonyolítói tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenység keretében az folytathat, aki nem áll beruházáslebonyolítói foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek (a továbbiakban: beruházáslebonyolítói jogosultság).
- (3)** Ha jogszabály beruházáslebonyolító kötelező közreműködését írja elő, vagy beruházáslebonyolító igénybevételéhez jogkövetkezményt állapít meg, beruházáslebonyolítóként kizárólag az vehető igénybe, illetve a jogkövetkezmények annak az igénybevételéhez fűződnek, aki a (2) bekezdés szerinti beruházáslebonyolítói jogosultsággal rendelkezik.

²⁶⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38. §-a a 2009. évi LVII. törvény 19. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/A-38/D. §-át és a megelőző alcímet a 2009. évi LVII. törvény 20. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/A-38/D. §-át és a megelőző alcímet a 2009. évi LVII. törvény 20. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/A-38/D. §-át és a megelőző alcímet a 2009. évi LVII. törvény 20. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/B. § (1) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

- (4) Aki beruházáslebonyolítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.
- 38/C. § (1)** Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.⁶⁴⁴
- (2) Energetikai tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll energetikai tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.
- (3) Aki energetikai tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.
- 38/D. §** Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet a 38/B., illetve a 38/C. § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy jogosult az adott tevékenység folytatására, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában.⁶⁴⁵
- 39. § (1)** Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek és az ezekre vonatkozó irányító és ellenőrző tevékenységek összessége.²⁷²
- (2) Üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) az folytathat,
- akinek az építőipari kivitelezési tevékenység a tevékenységi körében szerepel, továbbá a kivitelezési tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel rendelkezik,
 - aki rendelkezik a megjelölt építőipari kivitelezési tevékenységi körének megfelelő szakképesítéssel vagy legalább egy – vele tagsági, alkalmazotti vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló – ilyen szakképesítésű szakmunkással, és
 - aki – vele munkaviszonyban, tagsági vagy megbízási jogviszonyban álló – olyan személyt alkalmaz, aki az a) pont szerinti tevékenységi körbe tartozó, a 39/A. § szerint csak felelős műszaki vezető irányításával végezhető kivitelezési tevékenységek tekintetében a felelős műszaki vezetői feladatok ellátására jogosult.
- (3) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.
- (4) A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.
- (5) A névjegyzéket vezető szerv a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére jogosult, a (3) és (4) bekezdés szerinti bejelentést tevő vállalkozó kivitelezőről névjegyzéket vezet, amely – a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottakon túl – tartalmazza a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatait.
- (6) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, építőipari kivitelezési tevékenységet csak saját céljára végezhet.
- (7) A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara határozata ellen a fellebbezés kizárt.
- 39/A. § (1)** Az építőipari kivitelezési tevékenység csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.⁶⁴⁶

⁶⁴⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/A-38/D. §-át és a megelőző alcímet a 2009. évi LVII. törvény 20. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 38/A-38/D. §-át és a megelőző alcímet a 2009. évi LVII. törvény 20. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

²⁷² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 39. §-a a 2009. évi LVII. törvény 21. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 39/A-39/C. §-át a 2009. évi LVII. törvény 22. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

- (2) Építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet a munkajellegének megfelelő szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet.⁶⁴⁷
- (3) Építési szakmunkát csak az végezhet, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkezik.
- (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.
- (6) Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) építési szerződést köt. Az építési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező építési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött építési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező az építési 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 fedezetkezelés⁶⁴⁸

- 39/B. § (1)** Az építtetői fedezetkezelés célja- az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött építési szerződés teljesítése érdekében – az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása.⁶⁴⁹
- (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/C. §** 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.⁶⁵⁰
- 40. § (1)** A kivitelező felelős:²⁸³
- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
 - b) az építtető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült, erre jogosult tervellenőrrel ellenőriztetett kiviteli tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
 - c) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

⁶⁴⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 39/A. § (2) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁶⁴⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény jelölt részét a 2009. évi LVII. törvény 22. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁴⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 39/A-39/C. §-át a 2009. évi LVII. törvény 22. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁵⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 39/A-39/C. §-át a 2009. évi LVII. törvény 22. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

²⁸³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 40. §-a a 2006. évi L. törvény 23. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- (2) A felelős műszaki vezető felel:
- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
 - a szakmunka irányításáért,
 - az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá
 - az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és
 - a munkálatok végzésének szakszerűségéért.
- (3) A kivitelező – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építési naplót vezet, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve az építési műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.
- (4) A 43. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak végrehajtása érdekében az építető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő – kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező – építési műszaki ellenőrt, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon beruházót, a beruházó lebonyolítót bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.
- (5) A felelős műszaki vezetői, illetve műszaki ellenőri tevékenységet folytató személyeket törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szerv névjegyzékbe veszi.
- (6) Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi előírások megsértése esetén a felelős műszaki vezetővel, az építési műszaki ellenőrrel, a kivitelezővel szemben kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni.
- 40/A. §** Ha az építető vagy megbízott képviselője utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy az élet-és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az építési naplóba bejegyezni.⁶⁰⁸
- 41. § (1)** Építési célra anyagot, készterméket és berendezést csak a külön jogszabályban meghatározott megfelelő-ségigazolással lehet forgalomba hozni vagy beépíteni.²⁸⁴
- (2) A megfelelőség-igazolás annak írásos megerősítése, hogy az építési célú termék a tervezett felhasználásra alkalmas, vagyis kielégíti a rá vonatkozó
- honosított harmonizált európai szabványban, vagy
 - európai műszaki engedélyben,
 - ezek hiányában egyéb nemzeti műszaki specifikációban (nemzeti szabványban vagy építőipari műszaki engedélyben), valamint
 - egyedi (nem sorozatban gyártott) termék esetén a gyártási tervdokumentációban előírt követelményeket.
- (3) A megfelelőség-igazolást megfelelőségi vizsgálatok alapján lehet kiadni.
- (4) A megfelelőség-igazolás lehet:
- szállítói (forgalmazói, gyártói) megfelelőségi nyilatkozat,
 - független tanúsító szerv által kiadott irat.
- 42. § (1)** Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

⁶⁰⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 40/A. §-át a 2008. évi XLIX. törvény 12. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

²⁸⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 41. § 1-2. bekezdései a 2004. évi XXIII. törvény 19. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2004. 05. 01.

(2) ²⁸⁵

43. § (1) Az építtető felel:²⁸⁶

- a) az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve
 - b) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréséért,
 - d) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, te-reprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
 - e) az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
 - f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban elő-írt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
 - g) azért, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
 - h) e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatáro-zott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.
- (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)** Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy bejelentést kellett tennie, annak használatbavétele előtt – az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.²⁹⁰
- (2) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét – építési engedélyhez kötött építési munka esetén – az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.
- (3) Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszé-lyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi ha-tósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.
- (4) Az (1) bekezdésben előírt használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

45. § ²⁹²

Az építésfelügyeleti tevékenység⁶⁵⁵

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

²⁸⁵A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 17. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

²⁸⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 43. §-a a 2006. évi L. törvény 24. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

²⁹⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 23. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

²⁹²A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 18. pontja hatályon kívül helyezte a 45. §-t és annak alcímét. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁵⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. §-át megelőző alcíme a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés i) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

- (2) ³⁰²
- (3) ³⁰³
- (4) Az építésfelügyeleti hatóság hatósági jogkörében a külön jogszabályban meghatározottak szerint
- építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,
 - építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,
 - vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat.³⁰⁴
- (5) Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzését.³⁰⁵
- (6) Ha az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy³⁰⁶
- az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségét, az építési napló vezetésére vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették, a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, vagy hiányoznak a kiviteli tervek, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,
 - az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli.
- (7) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe. Ha az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, illetve szakértői véleményt kér, ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.³⁰⁹
- 46/A. § (1)** Az építésfelügyeleti hatóság a **46. § (6) bekezdésében** felsorolt követelmények megsértése esetén építésfelügyeleti bírságot szab ki a mulasztóval, illetőleg a veszélyhelyzet okozójával szemben.^{310 311 312}
- (2) Az építésfelügyeleti bírságot az építésfelügyeleti hatóság az (1) bekezdésben meghatározott cselekményről (mulasztásról) való tudomásszerzésétől számított egy éven, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabhatja ki.
- (3) Az építésfelügyeleti bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.
- (4) ³¹³
- (5) A bírság kiszabása során a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását is.

³⁰²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2006. évi L. törvény 25. §-ával megállapított 46. § 2. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 101. § 2. bekezdésének megfelelően nem lép hatályba. Hatályos: 2007. 01. 01.

³⁰³Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. § 3. bekezdését a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

³⁰⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés c) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁰⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. § (5)-(7) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 24. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

³⁰⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. § (5)-(7) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 24. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

³⁰⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46. § (5)-(7) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 24. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

³¹⁰Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46/A. §-át a 2006. évi L. törvény 26. §-a iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

³¹¹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46/A. § (1) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés k) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³¹²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 46/A. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 19.1. pontjának és 47. § (1) bekezdés j) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³¹³A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 19.2. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

Az építésügyi hatósági kötelezés

47. § (1) Az építésügyi hatóság külön kormányrendeletben foglaltak szerint elrendelheti:³¹⁴

- a) az építmény, építményrész építésügyi hatósági engedélyekben meghatározott, ennek hiányában az eredeti (a változtatás előtti) rendeltetésétől eltérő használatának megszüntetését, valamint³¹⁵
- b) szabálytalan építkezés esetében az építési munka megszüntetését és az építést megelőző állapot helyreállítását, illetőleg a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakítását,
- c) a műszaki követelményeknek meg nem felelő építési termékek kicserélését,
- d) az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt a helyrehozatali kötelezettséget előíró önkormányzati rendeletben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik,³¹⁶
- e) jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a telken a településkép előnyösebb kialakítása vagy a környezet védelme céljából szükséges kertépítési, továbbá a településkép védelme érdekében szükséges egyéb munkák elvégzését.
- f) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotban történő átadását, a környezetben okozott károk megszüntetését.³¹⁷

(2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:^{318 319}

- a) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, – amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja – a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik,
- b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, valamint az engedély nélküli használat megszüntetését,³²⁰
- c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,³²¹
- ca) ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,
- cb) ha a használatbavételi engedély megszerzését követő engedély és bejelentés nélkül végezhető átalakítás, változtatás, rendeltetismódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész a – változtatáskor, átalakításkor, rendeltetismódosításkor hatályos – rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg, vagy
- cc) ha a használatbavételi engedély megszerzését követően engedélyhez vagy bejelentéshez kötött szabálytalan átalakítás, változtatás, rendeltetismódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész az – ellenőrzéskor hatályos – rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg,

³¹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (1) bekezdés bevezető szövege a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés k) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³¹⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § 1. bekezdésének a) pontja az 1999. évi CXV. törvény 27. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

³¹⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (1) bekezdés d) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés ka) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³¹⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § 1. bekezdésének f) pontját az 1999. évi CXV. törvény 27. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2000. 03. 01.

³¹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § 2. bekezdésének felvezető szövege az 1999. évi CXV. törvény 27. § 3. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

³¹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (2) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés kb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³²⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § 2. bekezdésének b) pontja az 1999. évi CXV. törvény 27. § 4. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

³²¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (2) bekezdés c) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 15. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

- d) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.
- (3) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1)-(2) bekezdés szerint elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.
- (4) Az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget – annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve – maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.
- (5) Az építésügyi hatóság az építési munka folytatását a helyszínen – alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra – megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.⁶⁵¹

Az építmény fennmaradásának engedélyezése

48. § (1) Ha az építményt, építményrészt szabálytalan építési tevékenységgel valósították meg, az építésügyi hatóság arra – az építetető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján – fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építetető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.^{323 324 325 326}
- (2) Fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha
- a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy
 - b) a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.³²⁷
- (3)³²⁹
- (4)-(6)³³⁰
- (7) Az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania, ha³³³
- a) a meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben meghatározott idő eltelt,
 - b) a visszavonásig hatályos fennmaradási engedélyt visszavonták, vagy
 - c) a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették.
- (8) Ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrésze fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság elrendeli:
- a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy
 - b) - ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető -, a lebontását.

⁶⁵¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (5) bekezdését a 2009. évi LVII. törvény 25. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

³²³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés f) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

³²⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. §-ának 1. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 28. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

³²⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés la) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³²⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (1) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § e) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

³²⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (2) bekezdés b) pontja a 2010. évi CXVI. törvény 5. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2011.01.01.

³²⁹ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 20.1. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

³³⁰ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 20.1. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

³³³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (7) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 26. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

- (9) Az építésügyi hatóság a szabálytalanság tudomásra jutásától számított két éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől – ha nem állapítható meg – az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet. A (7) bekezdésben foglaltak és az új eljárás lefolytatása esetén a kétéves időtartam kezdetét a meghatározott idő elteltétől, valamint az engedély visszavonásától, az átalakítási kötelezettségre előírt teljesítési határidő lejártától, illetőleg az új eljárás lefolytatását elrendelő jogerős határozat keltétől kell számítani.^{334 335}
- (10) A (9) bekezdés szerinti kétéves időtartam az építésügyi hatóság számára újra kezdődik:³³⁶
- a) a (3) bekezdésben foglaltak esetén a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás közlésétől, illetve
 - b) ha az elrendelt bontási kötelezettség fennállása alatt felmerült új tényre hivatkozva terjeszti elő az építtető fennmaradási engedélykérelmét, továbbá
 - c) ha az építtető kérelmét módosítja vagy visszavonja.
 - d) az eljárás felfüggesztésének megszűnésekor.³³⁷
- (11) A fennmaradási engedélyezés (1)-(2) bekezdéseiben foglalt feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az építtető számára kedvezőbbek.^{338 339}
- (12) Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott feltételei fennállnak – kérelemre – a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha a (9) bekezdésben meghatározott intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.
- (13)³⁴⁰

Az építésügyi bírság

49. § (1) Ha az építésügyi hatóság a 48. § szerint a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg – a Kormány rendeletében meghatározott mértékben és módon – építésügyi bírságot szab ki.³⁴²
- (2) Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.
- (3) Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésre, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.³⁶⁵
- (4) Nem szabható ki bírság az olyan jogerős és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy ügyészi óvás folytán visszavonta, vagy amelyet a bíróság hatályon kívül helyezett, illetve

³³⁴Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (9) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 20.2. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³³⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (9) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § f) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

³³⁶Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (10) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § g) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

³³⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § 10. bekezdésének d) pontját a 2006. évi CXX. törvény 1. §-a iktatta be. Hatályos: 2007. 01. 01.

³³⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § 11- 13. bekezdését a 2005. évi LXXXIII. törvény 314. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2005. 11. 01.

³³⁹Az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (11) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés lb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

³⁴⁰A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 20.3. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

³⁴²Az 1997. évi LXXVIII. törvény 49. § 1. bekezdése a 2006. évi CXX. törvény 2. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

³⁶⁵Az 1997. évi LXXVIII. törvény 49. § 3-4. bekezdését a 2006. évi CXX. törvény 2. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2007. 01. 01.

az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette kivéve, ha az építető a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el.³⁶⁶

- 50. § (1)** Az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására a költségvetés „Területfejlesztés” fejezetében építésügyi céllelőirányzat (a továbbiakban: céllelőirányzat) bevételei állnak rendelkezésre, melyek nyilvántartásáról és felhasználásáról külön jogszabály rendelkezik.³⁶⁷
- (2)** Az **(1) bekezdésben** meghatározott pénzügyi eszközök – jogszabályban meghatározott módon és mértékben – az alábbi építésügyi feladatok támogatására és finanszírozására használhatók fel:³⁶⁸
- a)** az építésfelügyeleti és építésügyi hatósági tevékenységgel kapcsolatos feladatok (ideértve a szükség szerinti szakértői igénybevétel támogatását is) és az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelése,³⁶⁹
 - b)** a hatósági végrehajtási eljárás,³⁷⁰
 - c)** a településrendezési feladatok,³⁷¹
 - d)** minőségügyi, szabványosítási feladatok,³⁷²
 - e)** a helyi építészeti örökség védetté nyilvánítása és az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtása, az építészeti értékek bemutatása,³⁷³
 - f)** a tervtanácsok működésének,³⁷⁴
 - g)** a szakmai kamarák, társadalmi szervezetek építészeti és településrendezési szakmai feladatai, a szakmai kamarák által ellátott közigazgatási feladatok,³⁷⁵
 - h)** az építészeti kultúra kialakítása, fejlesztése, védelme, elterjesztése, oktatása, a védelemmel kapcsolatos elismerések,³⁷⁶
 - i)** az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos oktatási, nevelési, továbbképzési programok kidolgozása, működtetése,³⁷⁷
 - j)** az építésügyet érintő képzési, szakoktatási célok kidolgozása, érvényesítése, szakmai továbbképzési feladatok ellátása,³⁷⁸
 - k)** az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak, valamint az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakításával kapcsolatos kutatás, fejlesztés, ezek eredményének alkalmazása, érvényre juttatása,³⁷⁹

³⁶⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 49. § (4) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 16. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

³⁶⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. §-a a 2006. évi L. törvény 27. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

³⁶⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés bevezető szövege a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés la) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁶⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés a) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés lb) pontjának és 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés b) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés c) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés d) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés e) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés lc) pontjának és 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés f) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés g) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés ld) pontjának és 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés h) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés le) pontjának és 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés i) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés lf) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés j) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés lg) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁷⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés k) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés lh) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

l) a szabályozott építésügyi szakmák szakképesítésének és szakképzettségének elismerésével kapcsolatos feladatok, különös tekintettel a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseire,³⁸⁰

m) az a)-l) pontban foglaltak adminisztrációs feladatainak ellátása, a feladatok ellátásához szükséges szakértői feladatok, eszközök beszerzése, beruházások támogatása.³⁸¹

51. § (1) 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.³⁸²

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

(3) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok túsására kötelezheti.³⁸³

(4) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezettet terhelik.³⁸⁴

52. § ^{401 402}

53. § Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, az állami főépítési, valamint az önkormányzati főépítési feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb – jogszabályban meghatározott – feltételekhez kötött tevékenység.⁴⁰³

53/A. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban – kormányrendeletben meghatározott eljárások kivételével – az ügyfél nem jogosult és a hatóság nem köteles elektronikus úton kapcsolatot tartani.⁴⁰⁷

(2) ⁴⁰⁹

(3) ⁴¹⁰

(4) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott építésügyi, építésfelügyeleti és eljárási bírságok (a továbbiakban: bírságok)- a (6) bekezdésben foglalt kivételekkel és a sajátos építményfajtákra, műemlékekre vonatkozó eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – az 50. § (1) bekezdése szerinti célelőírányt illetik.⁴¹²

³⁸⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés l) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés d) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁸¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 50. § (2) bekezdés m) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés li) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

³⁸² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 51. § (1) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § h) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

³⁸³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 51. § (3) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § h) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

³⁸⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 51. § (4) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 10. § h) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁴⁰¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 52. §-át a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁰² A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 21. pontja hatályon kívül helyezte az 52. §-t megelőző alcímet. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴⁰³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53. §-a a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁰⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/A. § (1) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 27. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁴⁰⁹ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴¹⁰ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴¹² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/A. § (4)-(5) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 17. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

- (5) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által jogerősen és végrehajthatóan kiszabott bírságok – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – adók módjára behajtandó köztartozásnak minősülnek, melyek behajtása az állami adóhatóság hatáskörébe tartozik.⁴¹⁵
- (6) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott eljárási bírság az eljáró hatóságot illeti meg.⁶¹⁰
- (7) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú építmények építésügyi és építésfelügyeleti hatóságai által meghozott döntés végrehajtását az első fokon eljáró hatóság fogantatosítja.⁶¹¹

53/B. § Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított – 90 millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngtv.) rendelkezéseit kell alkalmazni, az Ngtv. 2. §-a kivételével.⁴¹⁸

53/C. § (1) Amennyiben az eljárásban több mint ötven ügyfél vesz részt, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság akkor tart közmeghallgatást, ha azt a tényállás tisztázása érdekében indokoltnak tartja. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyezési eljárás során nem tart közmeghallgatást.⁴²⁴

(2) Az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság jogerős másodfokú döntésének felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított tizenöt napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró bíróságtól a határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával.⁴²⁷

(3) ⁴²⁸

(4) ⁴²⁹

(5) ⁴³⁰

(6) ⁴³²

(7) ⁴³⁶

(8) Az építésügyi hatóság határozata honvédelmi okból akkor nyilvánítható fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak, ha az kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi területen megvalósuló, és a külön jogszabály szerinti honvédelmi és katonai célú építmény építésügyi hatósági engedélyezésére irányul.^{612 613}

(9) A (8) bekezdésben meghatározott esetben a fellebbezést elbíráló hatóság⁶¹⁴

- a) az ügyfél kérelmére a közérdekre tekintettel, vagy abban az esetben, ha az az ügyfél különös méltánylást érdemlő jogának, vagy jogos érdekének érvényesítése érdekében szükséges, vagy

⁴¹⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/A. § (5) bekezdése a 2010. évi XC. törvény 75. § (8) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.08.28.

⁶¹⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/A. § (6)-(7) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 17. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶¹¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/A. § (6)-(7) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 17. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁴¹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/B. §-át a 2010. évi XC. törvény 75. § (9) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.28.

⁴²⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (1) bekezdését a 2010. évi XC. törvény 75. § (10) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

⁴²⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (2) bekezdését a 2010. évi XC. törvény 75. § (11) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.28.

⁴²⁸ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴²⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § 4. bekezdése a 2006. évi L. törvény 29. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴³⁰ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴³² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (6)-(7) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 18. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁴³⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (6)-(7) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 18. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁶¹² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (8)-(10) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 18. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶¹³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (8) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶¹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (8)-(10) bekezdését a 2008. évi XLIX. törvény 18. §-a iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

- b) a szakhatóság felügyeleti szervének kérelmére, ha az ügyben eljáró építésügyi hatóság a szakhatóság állásfoglalását figyelmen kívül hagyta, illetve az eljárását mellőzte a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

(10) ⁶¹⁶

53/D. § (1) Az elsőfokú általános építésügyi hatóság a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő építésügyi hatósági hatáskörének gyakorlását – a Kormány által rendeletben meghatározott, a feladatellátást veszélyeztető esetben – átruházza a megyeszékhely települési önkormányzat jegyzőjére. ⁶⁵⁷

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

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

Az épített környezet fenntartása és használata

54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményszeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni. ⁴³⁷

(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) 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. ⁴³⁸

(4) A közterület rendeltetése ⁶⁶⁷

- 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) A közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg. ⁶⁶⁸

⁶¹⁶A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 22. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁶⁵⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/D. §-át a 2010. évi XC. törvény 75. § (12) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

⁴³⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdése a 2010. évi CXVI. törvény 6. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2011.01.01.

⁴³⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. §-ának 3. bekezdése az 1999. évi CXV. törvény 32. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

⁶⁶⁷Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (4)-(7) bekezdését a 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2011.01.01.

⁶⁶⁸Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (4)-(7) bekezdését a 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2011.01.01.

- (6) Önkormányzati rendelet a település belterületi közterületének a (4) bekezdésben vagy jogszabályban meghatározott rendeltetésétől eltérő engedély vagy megállapodás nélküli használatát szabálysértéssé nyilváníthatja.⁶⁶⁹
- (7) Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.⁶⁷⁰

55. § (1)⁴³⁹

(2)⁴⁴⁰

- (3) Ha az építmény, építményrész **47. § (1) bekezdés d) pont** szerinti felújítása, átalakítása a településképp előnyösebb kialakítása szempontjából vagy településrendezési okokból vált szükségessé, ezek költségei, továbbá az építmény használatának az átalakítás miatt történt korlátozásából eredő károk megtérítése – a munkálatok elvégzése folytán bekövetkezett értékelkedés levonásával – a települési önkormányzatot terheli.
- (4) Ha a településképp előnyösebb kialakítása céljából vagy településrendezési okokból az építmény, építményrész lebontása vált szükségessé, a tulajdonost a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kártalanítani kell.

Az építészeti örökség védelme

- 56. § (1)** Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.⁴⁴¹
- (2) Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi (egyetemes), országos (nemzeti) és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.
- (3) A nemzetközi építészeti örökség – a „Világörökség jegyzék”-ben nyilvántartott – kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni.
- (4) A Kormány a világörökséggel kapcsolatos feladatait a kultúráért felelős miniszter útján, az általa – a miniszterrel és a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben – létrehozott és működtetett Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága közreműködésével látja el.^{443 444 445}
- (5) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.
- 57. § (1)** Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján a **56. §** szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy település szerkezeti 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.⁴⁴⁶

⁶⁶⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (4)-(7) bekezdését a 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2011.01.01.

⁶⁷⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (4)-(7) bekezdését a 2010. évi CXVI. törvény 6. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2011.01.01.

⁴³⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 55. § 1-2. bekezdését a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁴⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 55. § 1-2. bekezdését a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁴¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés g) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁴³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § 4. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁴⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § 4. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁴⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § 4. bekezdése az 1998. évi LXXXVI. törvény 56. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 1999. 01. 01.

⁴⁴⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ha) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

- (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.⁴⁴⁷
- (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) rendeletben dönt.⁴⁴⁸
- (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.^{450 451}

Oktatási, tudományos és együttműködési feladatok⁴⁵²

- 57/A. § (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) A miniszter – jogszabályban felsorolt és részletezett – szakmai díjakat adományoz különösen az alábbi területeken:
- a) a kiemelkedő építészeti-műszaki alkotótevékenység, továbbá
 - b) az épített környezet alakításában, védelmében és fejlesztésében, a települési és építészeti értékek feltárásában, megőrzésében kifejtett eredményes és kiemelkedő munka, valamint
 - c) a településrendezési és az építésügyi igazgatási tevékenység kimagasló színvonalának elismerése.
- (4) A kultúráért felelős miniszter, valamint a sajátos építményszak szerinti miniszterek külön jogszabályban meghatározott szakmai díjakat adományoznak.⁴⁵³

V. Fejezet VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Nyilvántartások

- 58. § (1)** Az építésügyi hatóságok, települési jegyzők (főjegyzők), közművezetékek kezelői, közalapítványok, kamarák és más, jogszabályban erre felhatalmazott szervek az építésügy körébe tartozó közfeladatok ellátásához szükséges azon területi, társadalmi, környezeti, természeti és műszaki adatokról, amelyek a településrendezéshez és településtervezéshez, az építészeti-műszaki tervezési, és építésügyi műszaki szakértői tevékenységhez és az ezekhez esetenként kapcsolódó tevékenységekhez, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági tevékenységhez,

⁴⁴⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § 2. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés hb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁴⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § 3. bekezdése a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés hc) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁵⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § 4. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 133. § b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁵¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § 4. bekezdését a 2005. évi LXXXIX. törvény 43. §-a iktatta be. Hatályos: 2006. 01. 01.

⁴⁵² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57/A. §-át, valamint az azt megelőző alcímet a 2006. évi L. törvény 30. §-a iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁵³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 57/A. § 4. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

szakmagyakorlási jogosultságok megállapításához és ellenőrzéséhez, az építési beruházások, építőipari kivitelezési tevékenységek megvalósításához feltétlenül szükségesek jogszabályban meghatározott hatósági nyilvántartásokat vezetnek, adatokat kezelnek.⁴⁵⁴

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

- a) a települések közigazgatási területét ábrázoló földmérési alaptérképek (bel- és külterület ábrázolásával),
- b) a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek nyilvántartása,
- c) a telekalakítási engedélyek mellékletét képező tervek,
- d) a belterületi közműnyilvántartás,
- e) az építmény-nyilvántartás,
- f) az átnézeti nyilvántartási térkép,
- g) a külterületen lévő nyomvonalas és kapcsolódó létesítmények nyilvántartása,
- h) építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki és igazgatási szakértői, beruházásleboncolói, energetikai tanúsítói, vállalkozó kivitelezői műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői névjegyzék vezetése,^{456 457 458}
- i) a lakásépítéssel, megszünéssel kapcsolatos nyilvántartás,
- j) a hatósági, építésfelügyeleti ellenőrzések jegyzőkönyveinek nyilvántartása,
- k) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások következtében szükségessé vált pénzösszeg behajtásának nyilvántartása,⁴⁵⁹
- l) a bauxitcementtel épült építmények nyilvántartása,
- m) az egyéb jogszabályban megjelölt, az (1) bekezdés körébe tartozó nyilvántartások.

(3) A kérelem benyújtásakor⁴⁶⁶

- a) harmincezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára
 - aa) az építészeti-műszaki tervezői tevékenység,
 - ab) az építésügyi műszaki szakértői tevékenység,
 - ac) az építési-műszaki ellenőri tevékenység,
 - ad) a felelős műszaki vezetői tevékenység,
 - ae) építésügyi igazgatási szakértői tevékenység,
 - af) a településtervezői tevékenység,
 - ag) a településrendezői szakértői tevékenység, ah) a tervellenőri tevékenység folytatására engedélyt kérelmező személy,
- b) húszezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára
 - ba) a külön jogszabály szerinti szakmai továbbképzési kötelezettség teljesítését igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását,
 - bb) az eseti építészeti-műszaki tervezési engedélyt, eseti műszaki ellenőri engedélyt, eseti felelős műszaki vezetői engedélyt kérelmező személy,

⁴⁵⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 19. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁴⁵⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 2. bekezdés h) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ia) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁵⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 2. bekezdésének h) pontja az 1999. évi CXV. törvény 33. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

⁴⁵⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) bekezdés h) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés m) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴⁵⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 2. bekezdés k) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés ib) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁶⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 28. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

- c) tizenötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára az a kérelmező személy, aki az a) pontban meghatározott valamelyik tevékenység mellett egyidejűleg az a) pontban meghatározott más tevékenység folytatására is engedélyt kér,
- d) ötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni a névjegyzéket vezető szerv számlájára
- da) a jogosultságának igazolását kérő személy,
- db) az építőipari kivitelezői névjegyzékbe (elkülönített névjegyzékbe) vételét bejelentő egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság,
- dc) a beruházáslebonyolítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy,
- dd) az energetikai tanúsítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy.
- Az a) és b) pontokban meghatározott eljárások, illetve azokkal összefüggésben keletkezett eljárások fellebbezésének igazgatási szolgáltatási díja harmincezer forint.
- (4) Az (1)-(2) bekezdésben említett nyilvántartások, továbbá az építésügyi, az építésfelügyeleti hatósági, illetve az egyéb építésügyi hatósági feladatot ellátó szervezetek hatósági eljárásaikhoz szükséges ügyiratok, valamint az építési napló az alábbi személyes adatokat tartalmazhatják:^{467 468}
- a) családi és utónév, születési név, jogi személy esetén név és a jogosultsággal rendelkező tag (alkalmazott) e bekezdés szerinti adatai,⁴⁶⁹
- b) születési hely és idő, anyja neve,
- c) lakcím, székhely,
- d) személyi igazolvány száma, cégjegyzékszám,⁴⁷⁰
- e) iskolai végzettség, szakképesítés, szakvizsga, szakmai gyakorlat, szakmagyakorlási jogosultsági vizsga (megnevezése, szakirányúság, száma, kiállító szerv neve, kelte) adatai,⁴⁷¹
- f) fegyelmi büntetések,
- g) fizetési számlát vezető pénzforgalmi szolgáltató neve,⁴⁷²
- h)⁴⁷³
- (5)⁴⁷⁴
- (6) A (2) bekezdésben megnevezett nyilvántartásokban a személyes adatokat el kell különíteni. A személyes adatokat csak az erre jogszabályban felhatalmazottakkal, illetve az érintett hozzájárulásával rendelkezőkkel lehet közölni.
- (7) A közbeszerzésről szóló törvény hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység, illetve külön jogszabályban meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével összefüggésben az építető a következő személyes adatok szolgáltatására köteles az építésfelügyeleti hatósághoz:^{476 477}

⁴⁶⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdésének felvezető szövege a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés ca) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁶⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdése a 2005. évi LXXXIII. törvény 316. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2005. 11. 01.

⁴⁶⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdés a) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 2. bekezdés ba) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁷⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdés d) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 2. bekezdés bb) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁷¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdés e) pontja a 2006. évi L. törvény 34. § 1. bekezdés j) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁷² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § (4) bekezdés g) pontja a 2009. évi LXXXV. törvény 101. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 11. 01.

⁴⁷³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 4. bekezdés h) pontját a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés cb) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁴⁷⁴ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 23. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴⁷⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 7. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁷⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 7-10. bekezdését a 2005. évi LXXXVI. törvény 3. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2005. 07. 15.

- a) az építető neve (elnevezése), címe (székhelye),
 - b) az építési helyszín címe, helyrajzi száma,
 - c) a kivitelező (vállalkozó) neve (elnevezése), címe (székhelye), adóazonosító száma, kivitelezési jogosultságának (vállalkozói engedély, cégbírósági bejegyzés) külön jogszabály szerinti igazolása, továbbá⁴⁷⁸
 - d) a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr neve, címe (székhelye), jogosultságának igazolása.
- (8) Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzése jogszerűségének ellenőrzése céljából a (4) és (7) bekezdésben megjelölt adatokat a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 3 évig kezelheti, és azok – külön törvényben megállapított – körét az ott meghatározott hatóságoknak továbbíthatja.⁴⁷⁹
- (9) ⁴⁸⁰
- (10) ⁴⁸³

59. § Az állami főépítész elektronikus nyilvántartást vezet az elfogadott helyi építési szabályzatról, településrendezési tervekről, az azokhoz az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményekről és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolásáról, továbbá a véleményezésben részt vett államigazgatási szerveknek a településrendezési eszköz elfogadását követő véleményéről, valamint szakmai vizsgálata megállapításairól.⁴⁸⁶

A törvény hatálybalépése és átmeneti rendelkezések

60. § (1) E törvény – a (2) bekezdés kivételével – 1998. január 1-jén lép hatályba.⁴⁸⁷

- a) ⁴⁸⁸
- b)-h) ⁴⁸⁹

(2) A törvénynek a 30. § szerinti kártalanítási szabályai a törvény kihirdetését követő 8. napon; a településtervezési, az építészet-műszaki tervezési, a műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri jogosultsággal, a településrendezési és építészet tervpályázatokkal kapcsolatos előírásai, valamint a 41. §-a és a 62. § (2) bekezdés j) pontjának előírásai a törvény kihirdetését követő 60. napon lépnek hatályba.⁴⁹⁶

- a)-b) ⁴⁹⁷

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.⁴⁹⁹

- (3) ⁵⁰³
- (4) ⁵⁰⁴
- (5) ⁵⁰⁵

⁴⁷⁸ A 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § (7) bekezdés c) pontja a 2005. évi CXIX. törvény 201. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2006.01.01.

⁴⁷⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 58. § 8. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁴⁸⁰ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 23. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴⁸³ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 23. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁴⁸⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 59. §-át a 2009. évi LVII. törvény 29. §-a iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁴⁸⁷ A 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (1) bekezdése a 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁴⁸⁸ A 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁴⁹⁶ A 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (2) bekezdése a 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁴⁹⁷ A 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁴⁹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 2. bekezdésének utolsó két mondata az 1999. évi CXV. törvény 34. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2000. 03. 01.

⁵⁰³ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 24. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁰⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 4. bekezdését a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdésének b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁰⁵ A 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 07. 01.

(6) ⁵⁰⁶

(7) ⁵⁰⁷

(7) ⁵⁰⁷

(8) ⁵⁰⁸

(9) ⁵⁰⁹

(10) ⁵¹⁰

61. § (1) Ahol jogszabály

- a) általános rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet,
- b) alaptervet, részletes rendezési tervet említ, azon helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet,
- c) a településrendezés vonatkozásában „államigazgatás” kifejezést használ, ott „közigazgatás” kifejezést kell érteni.

(2) ⁵¹¹

62. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy⁵¹⁴

- a) az építésügyi hatóság vagy hatóságok, az építésfelügyeleti hatóság vagy hatóságok kijelölését, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselők foglalkoztatási feltételeit, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági munka ellátásának minimális technikai feltételeit,⁵¹⁶
- b) az állami és az önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait, valamint személyi és tárgyi feltételeit,⁵¹⁷
- c) az építésügyi hatósági és építésfelügyeleti ellenőrzési tevékenységet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselő, az állami főépítész, a térségi főépítész, valamint az önkormányzati főépítész végzettségét és szakmai gyakorlatát,⁵¹⁸
- d) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait,
- e) az építésügyi vizsga tartalmát, követelményeit és eljárási szabályait,
- f) a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építésügyi igazgatási szakértői, a tervellenőri, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységre jogosító engedély kiadásának rendjét, a tevékenységet folytatók névjegyzékét vezető szerv kijelölését, a névjegyzék személyes adatot nem tartalmazó

⁵⁰⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 6. bekezdését a 2006. évi L. törvény 32. § 1. bekezdés d) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁰⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. §-ának 7. bekezdését az 1998. évi XC. törvény 128. § 1. bekezdésének p) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 1999. 01. 01.

⁵⁰⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. §-ának 7. bekezdését az 1998. évi XC. törvény 128. § 1. bekezdésének p) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 1999. 01. 01.

⁵⁰⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 8. bekezdését a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés d) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁰⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 9-10. bekezdését a 2003. évi XII. törvény 2. § 2. bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2003. 03. 18.

⁵¹⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § 9-10. bekezdését a 2003. évi XII. törvény 2. § 2. bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2003. 03. 18.

⁵¹¹ A 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 314. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁵¹⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 1. bekezdése a 2006. évi L. törvény 31. § 1. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵¹⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés a) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵¹⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 1. bekezdésének b) pontja a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵¹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés c) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

adattartalmát, valamint a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, továbbá a tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,⁵¹⁹

- g)** a településrendezéssel, a telekalakítással és az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét, a tervezési program tartalmi követelményeit, továbbá az építmények kialakítására vonatkozó élet- és vagyoni védelmi, valamint katasztrófavédelmi követelmények részletes szakmai szabályait,⁵²⁵
- h)** a beruházás lebonyolítói és az energetikai tanúsítói tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a névjegyzéket vezető szerv kijelölését, továbbá az e tevékenységekre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartása esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,⁵²⁸
- i)** az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások, adatszolgáltatások (adatbázisok és információs rendszerek) létesítésének és működésének feltételeit,
- j)** a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő kivételes építési követelményeket, engedélyezési és kötelezési eljárási szabályokat, tervdokumentáció tartalmi követelményeit, a kivételes tervellenőrzési, tervpályázati és tervtanácsi szabályokat, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység eltérő szabályait,⁵³⁰
- k)** az építmények energiafelhasználásának minőségtanúsítására és annak díjazására,^{531 532}
- l)** a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelölését, az építésfelügyeleti ellenőrzési tevékenységet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselők szakirányú felsőfokú végzettségét és szakmai gyakorlatát, valamint az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, az építésügyi hatósági ellenőrzés és az építés felügyeleti tevékenység részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, illetve az építészet-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá az e tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások létesítésének és működésének sajátos szabályait,⁵³⁴
- m)** az építészet-műszaki tervpályázati eljárás kötelező eseteit és részletes szabályait,⁵³⁵
- n)** a felsőoktatási szakokon szerzett szakképesítésekről szóló kormányrendeletben meghatározottak vonatkozásában a szabályozott építésügyi szakmák tekintetében a szakképesítések és szakképzettségek elismerésének részletes eljárási szabályait,
- o)** az építőipari kivitelezési tevékenység gyakorlásának, az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői feladatainak, felelősségének, az építési napló vezetésének, az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére vonatkozó bejelentésnek, a bejelentés elbírálásának, az építésfelügyeleti tevékenység végzésének és az építésfelügyeleti bírság megállapításának szabályait, továbbá az ajánlati, valamint a kivitelezési tervdokumentáció

⁵¹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés f) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (3) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵²⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés g) pontja a 2010. évi CXVI. törvény 8. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2011.01.01.

⁵²⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (4) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵³⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés j) pontját a 2010. évi XC. törvény 75. § (13) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

⁵³¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 1. bekezdésének k) pontja a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵³² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés k) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés oa) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵³⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés l) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (5) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵³⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés m) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

tartalmi követelményeit, a kivitelezési tervdokumentáció ellenőrzésének módját, továbbá az építetetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetetői fedezetkezelést végzők körét, működésük személyi és tárgyi feltételeit, az építetetői fedezetkezelés résztvevői jogait és kötelezettségeit, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait,⁵³⁶

- p)** a településtervezők, az építészeti-műszaki tervezők, az építésügyi műszaki szakértők, a tervellenőrök, az építési műszaki ellenőrök, a felelős műszaki vezetők és az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági ügyintézők, az építésügyi igazgatási szakértők, beruházáslebonyolítók, az energetikai tanúsítók szakmai továbbképzésének részletes szabályait,⁵³⁷
- q)** a településrendezési, az építészeti-műszaki tervtanácsok összetételére, a tervtanácsok elnökére, titkárára, a tagokra és a bírálóra, továbbá e személyek összeférhetetlenségére és finanszírozására vonatkozó szabályokat, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok feladatköri és működési területére vonatkozó szabályokat, a tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentumok körét, a tervtanácsi eljárás rendjét, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit, a tervdokumentáció minősítésének szempontjait, valamint az építészeti minőség és értékvédelem követelményeire vonatkozó szabályokat,⁵³⁸
- r)** az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevőire vonatkozó vállalkozási szerződés kötelező tartalmi elemeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,⁵⁴⁰
- s)** az egyes építésügyi hatósági eljárási szabályokat, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítésére, a döntés meghozatalára, végrehajtására vonatkozó szabályokat, az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások lefolytatásának részletes szabályait, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági határozatok és végzések részletes tartalmi követelményeit, valamint az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézéséhez a közreműködő hatóságok kijelölését és feladatait, az integrált eljárásban a hatóságok együttműködésének közös és különös szabályait, továbbá az integrált eljárás kötelezően alkalmazandó esetköreit, az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetében a keresetlevél építésügyi hatóság általi, bírósági felülvizsgálat céljából történő továbbításának szabályait,⁶¹⁸
- u)** az építőipari kivitelezési folyamatok költségtervezési tevékenységének, becsült és tételes árképzésének, ezen belül a rezsióradíj, a többlet- és pótmunka műszaki tartalmi meghatározásának és elszámolási módjának feltételeit és részletes szabályait,⁶¹⁹
- v)** a tervezési és szakértői szerződés kötelező tartalmi elemeit⁶²⁰
- w)** a tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez tény, állapot, egyéb adat helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítvánnyal történő igazolásáért, az összevont eljárásért és az integrált eljárásért az igazgatási szolgáltatási díj mértékét, valamint a díj beszedésére, kezelésére, nyilvántartására, visszatérítésére és megosztására vonatkozó szabályokat,⁶⁵²
- x)** a vállalkozói kivitelezői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, valamint az e tevékenységekre

⁵³⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés o)-s) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (6) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵³⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés o)-s) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (6) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵³⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés o)-s) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (6) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁴⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés o)-s) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (6) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶¹⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés o)-s) pontja a 2009. évi LVII. törvény 30. § (6) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2009.10.01.

⁶¹⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés s)-v) pontját a 2008. évi XLIX. törvény 20. § (4) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶²⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés s)-v) pontját a 2008. évi XLIX. törvény 20. § (4) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2008.09.01.

⁶⁵² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés w)-y) pontját a 2009. évi LVII. törvény 30. § (7) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,⁶⁵³

- y) a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia tartalmi követelményeit, időtávjait, munkarészeit, készítésének, egyeztetésének és felülvizsgálatának szabályait, valamint az önkormányzati településfejlesztési döntéseket megalapozó más dokumentumokhoz való viszonyát⁶⁵⁴
- z) a településfejlesztési terv tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokat⁶⁵⁸ rendelettel állapítsa meg.

(2) Felhatalmazást kap a miniszter arra, hogy

- a) a telekalakítási és építési tilalom elrendelése, továbbá a csere telekadás részletes szakmai szabályait,⁵⁴¹
- b) az építészeti-műszaki tervek tartalmi követelményeit,
- c) a környezetvédelemért felelős miniszterrel és a gyermek- és ifjúságpolitikáért felelős miniszterrel az egyes nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyek létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos építésügyi, táj- és természetvédelmi feltételeket,^{623 624}
- d) az 5. § (3) bekezdés szerinti építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező szakmai testület összetételére, feladataira, eljárásaira, működésére vonatkozó részletes szabályokat,⁶²²
- e) ⁵⁴⁴
- f)-g) ⁵⁴⁷
- h) a 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjaiban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványok, műszaki specifikációk, valamint az azokkal egyenértékű műszaki megoldások alkalmazásának és engedélyezésének módját,⁵⁴⁸
- i) az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét, valamint a kihirdetett veszélyhelyzetet követő tömeges építménykárok helyreállításának engedélyezésére vonatkozó eljárási rendet,⁵⁴⁹
- j) ⁵⁵¹
- k) a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága működésének rendjét,
- l) a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait,
- m) a területek biológiai aktivitás értékének számítására vonatkozó részletes szabályokat – a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben -,^{554 555}

⁶⁵³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés w)-y) pontját a 2009. évi LVII. törvény 30. § (7) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁵⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés w)-y) pontját a 2009. évi LVII. törvény 30. § (7) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁶⁵⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés z) pontját a 2010. évi XC. törvény 75. § (14) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

⁵⁴¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés a) pontja a 2009. évi CIX. törvény 18. § (1) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2010.01.01.

⁶²³ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés c) pontja a 2008. évi XLIX. törvény 20. § (5) bekezdésének megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.

⁶²⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés c) pontja a 2010. évi CXLVIII. törvény 134. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁶²² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés d) pontját a 2009. évi LVII. törvény 30. § (8) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2009.10.01.

⁵⁴⁴ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 26. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁴⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés f-g) pontját a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés e) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁴⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés h- i) pontja a 2006. évi L. törvény 31. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁴⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés i) pontja a 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) bekezdés n) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁵¹ A 2008. évi XLIX. törvény 38. § (4) bekezdés eb) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵⁵⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdésének m) pontja a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁵⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés m) pontja a 2006. évi L. törvény 31. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

n) ⁵⁵⁶

p) ⁵⁵⁷

q) a településszerkezeti tervek, a helyi építési szabályzatok és a szabályozási tervek tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokat – az érdekelt miniszterekkel egyetértésben -, ^{558 559}

r) az építési célelőirányzat kezelésének, felhasználásának szabályait, ^{564 565}

s) az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait, ⁵⁶⁶

t) a miniszter által adományozandó szakmai díjak átadásának és a díjakkal járó jutalom összege meghatározásának részletes szabályait
rendelettel állapítsa meg.

(3) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy – az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben – rendelettel állapítsa meg a szakmagyakorlási jogosultságok megállapításával, névjegyzékek vezetésével, az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságok kérelemre indult eljárásokkal kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjakat. ^{568 569 570 571 572 573}

(4) A sajátos építményfajtákra, valamint a műemlékvédelem alatt álló építményekre vonatkozóan a (2) bekezdésben foglalt szabályozási feladatokat – e törvényben foglaltakkal összhangban és a miniszterrel egyetértésben – az építményfajta szerint illetékes miniszter gyakorolja. ⁵⁷⁴

(5) Felhatalmazást kap az agrárpolitikáért felelős miniszter, hogy a telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a díjfizetés részletes szabályait az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben rendelettel állapítsa meg. ⁵⁷⁷

(6) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy – az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben – rendelettel állapítsa meg az építésügyi hatóságot mint szakhatóságot a szakhatósági eljárásért megillető, továbbá az építési, a bontási és a használatbavételi bejelentésre vonatkozó igazgatási szolgáltatási díjakat. ⁶⁵⁹

⁵⁵⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés n-o) pontját a 2006. évi L. törvény 33. § 1. bekezdés e) pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁵⁷ A 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 27. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁵⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdésének q)- r) pontjait az 1999. évi CXV. törvény 35. § 3. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2000. 01. 01.

⁵⁵⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés q) pontja a 2010. évi CXXX. törvény 44. § (34) bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2011. 01. 01.

⁵⁶⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdésének r) pontja a 2006. évi CIX. törvény 101. § 1. bekezdés b) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁶⁵ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés r) pontja a 2006. évi L. törvény 31. § 2. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁶⁶ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 2. bekezdés s-t) pontjait a 2006. évi L. törvény 31. § 2. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁶⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 3. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 170. § 3. bekezdés o) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁶⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 3. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁷⁰ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 3-5. bekezdése a 2006. évi L. törvény 31. § 3. bekezdésének megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2006. 05. 01.

⁵⁷¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése a 2008. évi XLIX. törvény 39. § (1) bekezdés ob) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2008. 09. 01.

⁵⁷² Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 28. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁷³ A 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése a 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) bekezdés 28. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2009. 10. 01.

⁵⁷⁴ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 4. bekezdése a 2006. évi CIX. törvény 99. § 3. bekezdés c) pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos: 2007. 01. 01.

⁵⁷⁷ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (5) bekezdését a 2009. évi CIX. törvény 18. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.01.01.

⁶⁵⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdését a 2010. évi XC. törvény 75. § (15) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2010.08.14.

Az Európai Unió jogának való megfelelés⁵⁷⁸

63. § Ez a törvény az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/22 I/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.⁵⁷⁹

Göncz Árpád s. k.,

a Köztársaság elnöke

Dr. Gál Zoltán s. k.,

az Országgyűlés elnöke

⁵⁷⁸ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 63. §-át és megelőző alcímét a 2007. évi I. törvény 109. § 3. bekezdése iktatta be. Hatályos: 2007. 07. 01.

⁵⁷⁹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény 63. §-a a 2008. évi XLIX. törvény 21. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos: 2008.09.01.