

37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (2) bekezdés a), b), e) és i) pontjában,

a) a 3-25. §, valamint a 2. melléklet tekintetében az Étv. 62. § (2) bekezdés a) és i) pontjában,

a) a 26-27. §, valamint az 1. melléklet VI. fejezete és az 5. melléklet VIII. fejezete tekintetében az Étv. 62. § (2) bekezdés a) pontjában,

a) a 48-50. §, valamint az 5. melléklet tekintetében az Étv. 62. § (2) bekezdés b) pontjában,

a) a 43. § (5) bekezdése tekintetében az Étv. 62. § (2) bekezdés e) pontjában,

a) a 28-47. §, valamint az 1., 3., 4. és 6-9. melléklet tekintetében az Étv. 62. § (2) bekezdés i) pontjában

foglalt felhatalmazás alapján,

az önkormányzati és területfejlesztési miniszter feladat- és hatásköréről szóló 168/2006. (VII. 28.) Korm. rendelet 1. § g) pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet alkalmazási köre

1. § (1) Ezt a rendeletet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel alkalmazni kell a) az Étv. 34. § (1) bekezdése szerinti építési munkával, az építményekkel, építési tevékenységgel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásra, továbbá

b) az építésügyi hatósági eljárás lefolytatásához szükséges telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményére.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

a) - az antennák, antenntartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak kivételével - a sajátos építményfajtákkal,

b) a vízimunkákkal és a vízellátási műtárgyakkal,

c) a robbantóanyagok tárolására szolgáló építményekkel,

d) a földmérési jelekkel és a földmérés céljára szolgáló műszerállásokkal és észlelő pillérekkel,

e) a barlangban történő építési tevékenységgel

kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és dokumentációkra.

(3) E rendelet rendelkezéseit

a) a felvonóval, a mozgólépcsővel és a mozgójárdával, valamint

b) a műemléki védelem alatt álló építménnyel

kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és dokumentációkra is alkalmazni kell, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. Antenna: az elektronikus hírközlési építmények olyan berendezése, amely elektromágneses jelek vételére vagy sugárzására, illetve amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.

2. Antenntartó szerkezet: olyan elektronikus hírközlési építmény, amely az antenna elhelyezésére szolgál.

3. Antennához, antenntartó szerkezetekhez tartozó műtárgy: különösen földelési, villámvédelmi eszközök, valamint a tápáram ellátás biztosításához szükséges eszközök és az elektronikus hírközlési berendezések elhelyezéséhez, védelméhez szükséges építmény, szekrény vagy konténer.

4. Építészeti-műszaki dokumentáció: az építésügyi hatósági döntés alapjául szolgáló, a tényállás tisztázásához szükséges, tervi, szöveges vagy számításokat tartalmazó dokumentumok, iratok, kép- és hangfelvételek, makettek - e rendeletben meghatározott tartalmú - összessége.

5. Ingatlannal rendelkezni jogosult: Az a személy, akinek a polgári jog szabályai szerint az ingatlan birtoklásáról, használatáról, felhasználásáról döntési joga van, aki az ingatlannal rendelkezhet.

II. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Az eljárás megindítása és az ügyfelek értesítése

3. § (1) A hivatalból induló eljárás azon a napon indul meg, amelyen az eljárás megindítását megalapozó első eljárás cselekményéről szóló dokumentumot (pl. a helyszíni szemle jegyzőkönyvét) felvették.

(2) Az ügyfél kérelmét

a) építésügyi hatósági engedélyezési eljárás esetén a 2. melléklet, illetve

b) bejelentés esetén a 3. melléklet,

c) egyéb építésügyi hatósági eljárás esetén a 4. melléklet szerinti nyomtatványon terjesztheti elő.

(3) Az építésügyi hatósági eljárásban a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező abban az esetben minősül ügyfélnek, ha az építésügyi hatósági döntést ezen személyek feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenység alapozta meg.

(4) Az építésügyi hatósági eljárásban a hirdetményi úton, illetve közhírré tétel útján történő értesítés feltételei fennállásának megítélésénél jelentős számúnak rendszerint a huszonöttnél több ügyfél minősül.

(5) Ha az építési tevékenységgel érintett telek vagy az azzal közös határvonalú telek tulajdonosa (ingatlannal rendelkezni jogosultja) a Magyar Állam, az eljárás megindulásáról szóló értesítést postai kézbesítés útján kell a vagyongazdálkodóval közölni.

(6) Ha az ismert ügyfelet közvetlenül, postai úton kell értesíteni és az ügyfél személye az eljárás során válik ismertté, az építésügyi hatóság az eljárás megindításáról értesítheti, ha ez a tényállás tisztázását, illetve az ügyfél jogai érvényesítését érdemben elősegíti.

(7) Bejelentés esetén az eljárás megindításáról az Étv. 53/A. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott ügyfél értesítése mellőzhető.

(8) Az építésügyi hatóság az Étv. 46. § (6) bekezdésében meghatározott esetekben a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáról értesíti az építésfelügyeleti hatóságot.

Az eljárás megszüntetése

4. § Az építésügyi hatóság - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 31. § (2) bekezdésében foglaltak keretében - az eljárását végzéssel megszünteti, ha

a) az építető a szakhatósági eljárásban a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérte, és erről a szakhatóság az öt megkereső eljáró építésügyi hatóságot értesítette, vagy

b) az építető figyelmét erre a hiánypótlási felhívásban felhívták és a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, ezért a kérelem elbírálásra alkalmatlan.

A szakhatóság állásfoglalása

5. § (1) Az építésügyi hatóság eljárásába akkor kell szakhatóságot bevonni, ha az építménnyel szemben támasztott követelmények érvényre juttatása - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint helyi önkormányzati rendeletekben foglaltakon kívül - jogszabályban meghatározott sajátos, illetve határértékeket meghatározó követelmények alapján végezhető el.

(2) A telekalakítási engedélyezési eljárásba csak érvényes elvi telekalakítási engedély hiányában kell szakhatóságot bevonni, kivéve ha a telek az elvi engedély jogerőre emelkedését követően kerül műemléki területi védelem vagy természetvédelmi oltalom alá.

(3) Az eljáró építésügyi hatóságnak a szakhatósághoz intézett megkereséshez csatolnia kell a szakhatóságot érintő dokumentációt.

(4) Az eljáró építésügyi hatóságnak

a) a közlekedési szakhatósághoz intézett megkereséséhez csatolnia kell - a 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben - az érintett útkezelő állásfoglalását és a 10. melléklet szerinti dokumentációt is,

b) a hírközlési szakhatósághoz intézett megkereséséhez csatolnia kell a 6. melléklet szerinti dokumentációt is,

c) a természet- és tájvédelmi szakhatósághoz intézett megkereséséhez csatolnia kell a 9. melléklet szerinti dokumentációt is.

(5) A szakhatóság állásfoglalása - az Étv.-ben és az OTÉK-ben, valamint a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben nem érintett egyéb - a hatáskörébe tartozó, a szakterületre irányadó jogszabályok rendelkezéseinek alapulvételével kialakított, a szakterület követelményeinek érvényre juttatását biztosító szakkérdésekre terjed ki. Az építésügyi hatóság - eljárása során - a szakhatóságnak e hatáskörében hozott állásfoglalását veszi figyelembe.

(6) A szakhatóság a részére megküldött és véleményezett dokumentáció egy példányát állásfoglalásának megadása során az állásfoglalásával megegyező azonosítószámmal, keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal látja el.

(7) Az építető által a kérelem (bejelentés) mellékleteként benyújtott 6 hónapnál nem régebbi hatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság eljárásában szakhatósági állásfoglalásként elfogadja, ha a hozzá, illetve a szakhatósághoz korábban benyújtott kérelem és a hozzá tartozó építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos és azt a szakhatóság a (6) bekezdés szerint azonosítószámmal, keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal látta el.

(8) Ha a szakhatóság az eljárása során - az erre vonatkozó külön ágazati jogszabály alapján - hatásterületet állapított meg, annak meghatározott területéről, határaitól állásfoglalásában tájékoztatja az eljáró építésügyi hatóságot.

(9) Az építésügyi hatóság hatásterületet szakhatóság állásfoglalása alapján állapíthat meg.

A tervtanács, a szakértő és a hatósági közvetítő

6. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást külön jogszabályban meghatározott esetben az abban meghatározott tervtanács véleményezési eljárása előzi meg.

(2) Ha az építésügyi hatóság eljárásában a tényállás tisztázása érdekében kirendelés útján szakértőt hallgat meg, illetve szakértői véleményt kér, akkor az ügy jellegétől függően különösen építésügyi műszaki szakértőt, illetve építésügyi igazgatási szakértőt vesz igénybe.

(3) Az ügyfél a szakértői vizsgálatban közreműködni köteles.

(4) Az építésügyi hatóság a nagyszámú - általában 25 főt meghaladó - ügyfelet érintő eljárásában, illetve a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építésügyi hatósági ügyben kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú képesítéssel rendelkező és egyéb feltételnek megfelelő hatósági közvetítőt vehet igénybe.

Adatok beszerzése más szervtől belföldi jogsegély keretében

7. § Az építésügyi hatóság elektronikus úton, ha ennek feltételei nem állnak fenn, megkeresés útján szerzi be belföldi jogsegély keretében - a Ket. 26. §-ában foglaltak figyelembevételével -

a) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban

aa) a határozattal érintett ingatlannal rendelkezni jogosultak,

ab) az ügyfélnek minősülő, az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos, közös határvonalú (telekhatáru) ingatlannal rendelkezni jogosultak

adatait az ingatlanügyi hatóságtól,

b) a hivatalból indult eljárásban az érintett ingatlannal rendelkezni jogosultak, valamint az egyéb ügyfél adatait az ingatlanügyi hatóságtól,

c) az építésügyi hatósági nyilvántartások adatait a nyilvántartást vezető szervektől,

d) az ügyfelek lakcím-adataiban történt változásokra vonatkozó adatokat az okmányirodai, illetve a központi nyilvántartástól.

Ügyintézési határidő

8. § (1) Ha az építető egyidejűleg több olyan építési tevékenységre kér építésügyi hatósági engedélyt (tesz bejelentést), amelyek engedélyezésére eltérő ügyintézési határidő vonatkozik, úgy a döntés meghozatalára a leghosszabb ügyintézési határidő az irányadó.

(2) Az ügyintézési határidőbe beleszámít a döntés 12. § és 13. § szerinti közlése iránti intézkedés napja.

(3) A kulturális örökségvédelmi hatóság ügyintézési határidejéről külön jogszabály rendelkezik.

Helyszíni szemle

9. § (1) Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különös tekintettel az illeszkedés követelményeire.

(2) Mellőzhető a helyszíni szemle bejelentés esetén a 10%-nál kisebb lejtésű területen végzendő építési tevékenység tudomásul vételekor, ha a bejelentés mellékletét képező dokumentáció tartalmaz a helyszínről, annak környezetéről készített minden olyan dokumentumot (terv, geodéziai felmérés, rétegvonalas helyszínrajz, terepmetszet, képfelvétel, hivatalos feljegyzés, egyéb okirat, nyilatkozat stb.), amely lehetővé teszi az (1) bekezdésben meghatározottak vizsgálatát, igazolását.

(3) Ha az építetőt, az ügyfelet a helyszíni szemléről előzetesen értesíteni szükséges, és ha az eljárás jelentős számú - általában huszonötötől több - ügyfelet érint, vagy a Ket. 29. § (8) bekezdésében meghatározottak fennállnak, az értesítésnek hirdetményi úton, továbbá közhírré tétel útján is eleget lehet tenni. Ilyen értesítésnek minősül az építésügyi hatóság elektronikus tájékoztatója is.

(4) A helyszíni szemléről az érdekelteket az építésügyi hatóság, ha ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az Étv. 53/A. § (1) bekezdésében és a Ket.-ben előírtak alapján elektronikus úton is értesítheti.

(5) Az építésügyi hatóság - az elvi engedély kivételével - az építésügyi hatósági engedély érvényének lejártá előtt legalább 60 nappal helyszíni szemlét tart, ha az építető nem jelentette be az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését.

A döntés részletes tartalmi követelményei

10. § (1) A határozatot és a végzést külön dokumentumban kell megszövegezni.

(2) A határozat fejrésze, illetve rendelkező része - a Ket. 72. § (1) bekezdés a), b) és d) pontjában foglaltak keretében - értelem szerűen tartalmazza

a) a döntés tárgyaként a telekalakítási, az építési (bontási) tevékenység rövid leírását (építmény esetén annak rendeltetését),

b) a határozattal érintett valamennyi ingatlan címét (a település és az utca nevét, házszámát), helyrajzi számát (telekalakítás esetén az engedélyezés előtti és az engedélyezés eredményeként keletkező telkek helyrajzi számát és területét),

c) az építető (kérelmező) nevét (megnevezését), lakóhelyét (székhelyét, telephelyét) vagy tartózkodási helyét (szálláshelyét).

(3) A határozat rendelkező része szükség szerint tartalmazza az Étv. 53/C. § (4) bekezdésében, illetve az 55. §-ában előírtaknak megfelelő kikötéseket.

(4) A soron kívüli és a bejelentés alapján történő ügyintézés során is teljesíteni kell a jogszabályban előírt tényállás-tisztázási kötelezettséget, valamint szakhatóság közreműködése esetén a szakhatósági állásfoglalás iránti megkeresést.

(5) Egyszerűsített határozat hozható, ha az építésügyi hatóság a kérelemnek helyt ad, az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél és a szakhatóság az építési tevékenységhez kikötés nélkül hozzájárul.

(6) Az építésügyi hatóság az (5) bekezdésben meghatározott feltételek megléte esetén a bejelentést egyszerűsített határozattal veszi tudomásul, egyéb esetben alakszerű határozatot hoz.

(7) Az ügyben akkor nincs ellenérdekű ügyfél, ha az építető a kérelem vagy a bejelentés előterjesztésekor, illetve az eljárás során benyújtotta az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatát és az építészeti, műszaki dokumentáció egy példányán történt aláírását.

11. § (1) A határozat indokolása összefoglalóan tartalmazza az elfogadott szakértői vélemény és tervtanácsi szakmai vélemény indokolását is.

(2) Ha az építésügyi hatóság eljárása során

- a) a szakhatóság állásfoglalását az 5. § (5) bekezdése szerint vette figyelembe, vagy
- b) a szakértői, illetve a tervtanácsi szakmai véleménnyel részben vagy egészben ellentétes megállapítást tesz, döntést hoz, úgy azt indokolni köteles.

A hatósági döntés közlése és kézbesítése

12. § (1) A döntést - különösen postai úton történő kézbesítés vagy az építésügyi hatóság kézbesítője útján - az ügyféllel az általa megjelölt kézbesítési címre, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, illetőleg az ingatlanügyi hatóság által továbbított címre kell közölni.

(2) A döntést - az (1) bekezdésben foglaltak szerint - kell közölni különösen az elvi telekalakítással, telekalakítással érintett valamennyi ingatlannal rendelkező jogosulttal, kezelővel, a jelzálog kedvezményezettjével, a döntéssel érintett ingatlannal közös határvonalú (a közvetlenül szomszédos) építési telkekkel rendelkező jogosultakkal, illetőleg amennyiben a telekalakítás társasházi vagy lakásszövetkezeti ingatlant is érint, a társasház közös képviselőjével (az intézőbizottság elnökével) vagy a lakásszövetkezet képviselőjével.

(3) A döntést tájékoztatásul közölni kell a Ket. 78. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakon túlmenően

- a) a használatbavételi, a végleges fennmaradási engedélyezés és a jogszabályban meghatározott kötelezés elrendelése esetén a földhivatallal,
- b) a tervezővel, a felelős műszaki vezetővel, az építési műszaki ellenőrrel és a kivitelezővel, ha nem minősül ügyfélnek,
- c) az e rendelet hatálya alá tartozó elektronikus hírközlési építmények esetében a - nyilvántartás vezetése végett - a Hírközlési Területi Hivatal Budapesti Irodájával,
- d) az építési, a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárásban az építésfelügyeleti hatósággal, az érintett közműszolgáltatókkal, - a 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben - az érintett útkezelővel és az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval,
- e) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzattal,
- f) az Országos Munkavédelmi és Munkaügyi Főfelügyelőség területileg illetékes munkavédelmi felügyelőségével, ha az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

(4) A hatósági döntés közlésénél a 3. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazandók.

13. § (1) A külföldi értesítési címmel rendelkező ügyfél részére a döntést az eljáró építésügyi hatóság az értesítési címre postai úton küldi meg.

(2) Ha az eljárás megindításáról szóló értesítésre a 3. § (4) és (5) bekezdésében foglaltak szerint is sor kerül, a döntés meghozatala után az ügyféli jogállás megállapítása iránt előterjesztett kérelmet - ha az megalapozatlan - az építésügyi hatóság elutasítja.

Eljárás felfüggesztése

14. § (1) A Ket. 32. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztési oknak minősül különösen

- a) ugyanannak a hatóságnak az adott ügygel szorosan összefüggő más hatósági döntése, különösen telekalakítási, fennmaradási, rendeltetés-megváltoztatási engedélyezés, ha anélkül az ügy megalapozottan nem dönthető el,
- b) ha a döntéshez más szerv, így különösen valamely szakmai kamara, az építésfelügyelet, a cégbíróóság véleményét is be kell szerezni.

(2) Ha a szakvélemény elkészítése hosszabb időt vesz igénybe, a hatóság az eljárást a Ket. 32. § (6) bekezdése szerint felfüggeszti.

(3) Az építésügyi hatóság az eljárást az ügyfél - 4. melléklet szerinti nyomtatványon történő - kérelmére - a Ket. 32. § (3) bekezdésének megfelelően - végzéssel felfüggesztheti, ha az ügy érdemi eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelyben más szerv, így különösen a települési önkormányzat, a földhivatal vagy a bíróság döntése várható.

(4) A felfüggesztés időtartama az Étv. 48. § (9) bekezdésében meghatározott egyéves jogvesztő határidőt megszakítja.

(5) Az építésügyi hatóság az eljárás felfüggesztése tárgyában döntését a felfüggesztésre irányuló kérelem előterjesztésétől számított 15 napon belül meghozza.

Jogutódlás

15. § (1) Jogutódlás tudomásul vételéről dönt az építésügyi hatóság, ha az építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban a polgári jog szabályai szerint az építető vagy a kötelezett (jogelőd) helyébe (annak halála vagy

jogutódlással történő megszűnése, illetve önkéntes belépés következtében) az eljárás folyamán vagy annak jogerős és végrehajtható határozattal való lezárását követően jogutód lép.

(2) Az építésügyi hatóság

a) a hivatalból indult eljárásban a Ket. 16. § (1), (3) és (4) bekezdése alapján

aa) a polgári jog szerinti jogutód (építési jogosultság) megállapítása tárgyában a tényállást tisztázza,

ab) a jogutódlásról határozattal dönt,

b) a jogutód, illetve a jogelőd - 4. melléklet szerinti nyomtatványon történő - kérelmére indult eljárásban a Ket. 16. § (2) bekezdése szerint

ba) a jogutód építési jogosultságának igazolása tárgyában a jogutódlás bekövetkeztének tényállását tisztázza,

bb) a jogutódlásról végzéssel dönt.

(3) Az építésügyi hatóság a jogutódlás tudomásul vétele tárgyában döntését a jogutódlási kérelem előterjesztésétől, illetve az ilyen eljárás hivatalból történő megindításától számított 15 napon belül meghozza.

III. Fejezet

AZ EGYES ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

1. Cím

AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI

Építésügyi hatósági engedélyfajták

16. § (1) Az 1. mellékletben meghatározott esetekben az építési tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban meghatározott építésügyi hatóság döntése szükséges.

(2) Az építésügyi hatósági engedélyek fajtái:

a) elvi engedély (elvi telekalakítási, elvi építési, elvi rendeltetés-megváltoztatási),

b) telekalakítási engedély,

c) építési engedély (építési vagy továbbépítési engedély, módosított építési engedély), bejelentés tudomásul vétele,

d) bontási engedély, bontás tudomásul vétele,

e) használatbavételi engedély, bejelentés tudomásul vétele,

f) rendeltetés-megváltoztatási engedély (építési engedélyköteles építési tevékenységgel együtt járó, nem építési engedélyköteles építési tevékenységgel együtt járó, építési tevékenységgel nem együtt járó), rendeltetés megváltoztatásának bejelentése,

g) fennmaradási engedély [végleges, egyben használatbavételi engedély is, meghatározott időre szóló, visszavonásig (meghatározott feltétel vagy határidő bekövetkeztéig) érvényes, fennmaradási és továbbépítési, fennmaradási engedély átalakítási vagy visszabontási kötelezettséggel].

(3) A (2) bekezdés szerinti bejelentés olyan egyszerűsített építésügyi hatósági engedélyezési eljárás, amely e rendeletben meghatározott kérelem és egyszerűsített dokumentációmelléklet benyújtásával indul és tudomásul vétele - a 10. § (5) bekezdésében meghatározott feltételek megléte esetén - egyszerűsített határozat, tudomásul vételének megtagadása alakszerű határozat hozatalával történik.

(4) Az építésügyi hatóság az OTÉK IV. Fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldás engedélyezéséről vagy megtagadásáról az OTÉK 111. § (3) és (7) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - az egészségvédelemmel és a tűzvédelemmel kapcsolatos kérdésekben a hatáskörrel rendelkező hatóságok, az építmények használati biztonságával kapcsolatos kérdésekben szükség szerint építésügyi szakértői vélemény alapján - az elvi építési, építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás keretében dönt.

(5) A (2) bekezdés szerinti engedélyekkel kapcsolatos engedélyezési eljárások során az építésügyi hatósági eljárások általános szabályait, valamint ennek a Címnek a rendelkezéseit az e Fejezet 2. Címében foglalt - egyes eljárásokra vonatkozó - kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

A kérelem és a bejelentés

17. § (1) Az építésügyi hatóságnál írásban, a 2. melléklet szerinti nyomtatványon, az ott meghatározott tartalommal terjesztheti elő

a) - a b) pontban foglalt kivétellel - az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet és mellékleteit az építető,

b) a telekalakításra irányuló kérelmet

ba) elvi telekalakításkor a telekalakítással érintett bármelyik telek tulajdonosa, közös tulajdonban levő telek esetén bármelyik tulajdonostárs, továbbá az, aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít,

bb) telekalakításkor a telekalakítással érintett bármelyik telek tulajdonosa, közös tulajdonban álló telek esetén bármelyik tulajdonostárs, továbbá az, aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít, valamint az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező, telekcsoport újraosztása esetén vagy ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, a tulajdonostársaknak a telek területnagyság szerinti többsége.

(2) Az építésügyi hatóságnál írásban, a 3. melléklet szerinti nyomtatványon, az ott meghatározott tartalommal terjesztheti elő bejelentését az építető.

(3) A kérelem és a bejelentés tárgya - a nyomtatványon történő - rövid leírásának tartalmaznia kell különösen

- a) a tervezett műszaki megoldásnak az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,
 - b) - szükség szerint - a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetését,
 - c) a kérelemmel érintett építmények számát, rendeltetését.
- (4) A kérelemnek (vagy mellékletének) tartalmaznia kell a külön jogszabályban meghatározott értékű illeték megfizetésének igazolását.

Az építési jogosultság megállapítása

18. § (1) Az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével az építésügyi hatósági engedély megadásához (bejelentés tudomásul vételéhez) az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájárulása szükséges a (2) és (3) bekezdésben foglaltak szerint.

(2) Az építési (továbbépítési), bontási, fennmaradási és a rendeltetés-megváltoztatási (a továbbiakban: építési) jogosultság a következő okiratokkal igazolható:

- a) saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében
 - aa) a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával,
 - ab) jogerős hagyatékátadó végzéssel,
 - ac) jogerős és végrehajtható bírósági vagy államigazgatási határozattal, illetőleg
 - ad) ha van egyéb, az ingatlannal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,
- b) idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,
- c) közös tulajdonban álló ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően az ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,
- d) társasházi külön tulajdonban tervezett építkezés esetén az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti, illetve szükség szerint a jognyilatkozatok bírói határozattal történő pótlásával,
- e) lakásszövetkezeti tulajdon esetében a lakásszövetkezet hozzájáruló nyilatkozatával
 - ea) a lakásszövetkezeti tag tulajdonában álló lakást érintő építési tevékenység esetén, ha az az épületszerkezetet is érinti,
 - eb) a lakásszövetkezet tulajdonában álló, az épülethez tartozó földrészletet, az épületszerkezeteket, az épület közös használatra szolgáló területeit és helyiségeit, a központi berendezéseket, a házfelügyelői (gondnoki) lakást, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítményeket (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyakat érintő építési tevékenység esetén,
- f) jelzálogjoggal terhelt ingatlan esetén építmény bontására irányuló építésügyi hatósági engedélyezéskor a jelzálogjog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatával.

(3) A (2) bekezdés b)-f) pontja szerinti hozzájáruló nyilatkozatokat az építési jogosultság igazolásához közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A tervező egyeztetése és a tervezői nyilatkozat tartalma

19. § (1) A tervező az elvi építési, az építési, a fennmaradási és szükség esetén a rendeltetés-megváltoztatási és az elvi telekalakítási engedély megkérése (bejelentés) előtt

a) az általa tervezett építészeti-műszaki dokumentációt és annak az állásfoglaláshoz szükséges tartalmát, példányszámát az érdekelt szakhatóságokkal és - a 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben - az érintett útkezelővel egyezteteti,

b) az építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt közmű-szolgáltatóval és a kéményseprő-ipari közszolgáltatóval a (2) bekezdésben meghatározott követelmények tekintetében különösen az alábbi esetekben egyeztet:

- ba) közművel érintett új építmény építésének építésügyi hatósági engedélyezése (bejelentése) esetén,
- bb) meglévő közművesített építmény bővítésének, átalakításának, korszerűsítésének, felújításának építésügyi hatósági engedélyezése (bejelentése) esetén, ha a tervezett építési tevékenység a meglévő közműhálózat jelentős bővítésével jár,
- bc) ha a tervezett építési tevékenység a közmű védőtávolságán belül van,
- bd) ha jogszabály előközművesítési kötelezettséget ír elő,
- be) ha az építésügyi hatósági eljárás tárgyát képező meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység építési tevékenységgel érintett részében a meglévő épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki állapotának, kialakításának, alkalmasságának, megfelelőségének megállapítása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti egyeztetés arra terjed ki, hogy

- a) a szükséges közműellátottság az építési tevékenységgel érintett telekhez vagy a telken, építményben biztosított-e, illetve milyen feltételekkel biztosítható, és melyek a szakszerű megoldás követelményei, valamint
- b) az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.

(3) A tervezői nyilatkozat tartalmazza

- a) a felelős tervező és a szakági tervezők nevét, címét, jogosultságuk számát,
- b) az általuk tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció (rész) megnevezését, az építető nevét, megnevezését,
- c) a tervezett építési tevékenység
 - ca) helyét, az ingatlan címét, helyrajzi számát,
 - cb) megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,

- cc) a környezet meghatározó jellemzőit, védettségi minősítését,
d) az a) pontban megnevezett tervezők aláírását.
- (4) A (3) bekezdés a) pontjában megnevezett tervezőnek nyilatkoznia kell továbbá arról is, hogy
- a) az általa tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek, továbbá az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában egyeztetett-e az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval,
b) a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e (ha igen, az arra való utalásról),
c) a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű, és
d) az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmazott a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmazta,
e) az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel, illetőleg
f) az (1) bekezdés szerinti egyeztetés megtörtént, továbbá annak tartalmáról, illetve a követelmények teljesítése módjának a műszaki leírásban történő igazolásáról,
g) jogszabályban meghatározott esetekben a betervezett építési célú termékekre vonatkozó jóváhagyott műszaki specifikáció típusáról és számáról,
h) az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény tartalmaz-e azbesztet,
i) az általa tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítette.
- (5) A tervező jogosultságát a - névjegyzéki besorolási (nyilvántartási) száma feltüntetését is tartalmazó - névjegyzéki bejegyzését megállapító vagy annak megújítását (érvényességét) bizonyító döntés egy másolati példányával igazolja.
- (6) Az építésügyi hatóság a külön jogszabályban foglaltak szerint nem teljeskörű, illetve korlátozott körű tervezői jogosultság ellenőrzése végett - ha az a tervezői nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen - belföldi jogsegély kérése keretében a névjegyzéket vezető területileg illetékes építész-, illetve mérnöki kamarát keresi meg.
- (7) Ha a tervezői nyilatkozat tartalma nem felel meg a fenti előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, illetve ha a tervező által elkészített dokumentáció szakszerűtlen, vagy tartalma valótlan, továbbá ha a tervező az engedélyezés tárgyát képező tervezési tevékenységre előírt jogosultsággal nem rendelkezik, az építésügyi hatóság külön jogszabályi előírás szerint etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél.

A felelős műszaki vezetői és az építési műszaki szakértői nyilatkozat

20. § (1) A felelős műszaki vezető a használatba vételi (fennmaradási) engedély megkérése (bejelentés) előtt az érdekelt közszolgáltatóval a 19. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelmények teljesítése tekintetében egyeztet.
- (2) Az építmény használatba vételi (fennmaradási) engedélyezéséhez (bejelentéséhez) a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozóan az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló külön jogszabály szerinti nyilatkozatot kell tennie.
- (3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több kivitelező végezte, illetve ennek megfelelően több felelős műszaki vezető irányította, az építető vagy helyszíni megbízottja (az építési műszaki ellenőr) köteles gondoskodni arról, hogy az összes felelős műszaki vezetői nyilatkozat - a használatbavételi engedélyezési eljárás során - az építési napló részét képezze és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.
- (4) Fennmaradási engedélyezéskor felelős műszaki vezető hiányában építésügyi műszaki szakértő nyilatkozik arról, hogy az építési tevékenységet a (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően végezték.
- (5) A felelős műszaki vezető, illetve szükség esetén az építésügyi műszaki szakértő a használatbavételi engedély megkérését (bejelentését), illetve a fennmaradási engedélykérelem benyújtását megelőzően beszerzi a kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy a kivitelezéssel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.
- (6) Ha a felelős műszaki vezetői, illetve építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat tartalma nem felel meg a fenti előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, továbbá ha az építési műszaki ellenőr nem tett eleget a (3) bekezdésben foglaltaknak, az építésügyi hatóság eljárást kezdeményez a felelős műszaki vezetői, illetve az építésügyi műszaki szakértői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél.

Az engedélykérelem (bejelentés) tárgyában hozott döntés tartalmi követelményei

21. § (1) Építésügyi hatósági engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének értelemszerűen tartalmaznia kell
- a) az engedély megadásának esetleges feltételeit,
b) tájékoztatást arról, hogy az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól,
c) az engedély érvényességének időtartamát, a meghosszabbítás lehetőségét és feltételeit,
d) tájékoztatást arról, hogy a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki dokumentációba hol tekinthet be,

e) tájékoztatást arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez a külön jogszabályban előírtak szerint szükséges-e kivitelezési dokumentáció készítése.

(2) Az építésügyi hatósági engedélyben (bejelentés tudomásul vételében) tájékoztatni kell az építetöt arról, hogy a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével kapcsolatban - a külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon, az ott meghatározott határidőben - bejelentési kötelezettség terheli.

Az engedély érvényességi ideje

22. § (1) Az engedély érvényességi idejének kezdő időpontja a döntés jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napja.

(2) Egy év az érvényességi ideje az építésügyi hatóság által kiadott

- a) elvi engedélynek,
- b) a bejelentéssel tudomásul vett építési, bontási, rendeltetés-megváltoztatási tevékenységeknek,
- c) a telekalakítási engedélynek,
- d) a rendeltetés-megváltoztatási engedélynek.

Az engedély érvényét veszti, ha ezen időszak alatt az építető nem élt az engedéllyel.

(3) Az építési és a bontási engedély érvényét veszti,

- a) ha a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított két éven belül az építési tevékenységet nem kezdték el és a kezdést nem jelentették be, illetve az (5) bekezdés b) pontja szerinti eljárásra ezidőben nem került sor,
- b) ha az építési tevékenységet ugyan az a) pontban meghatározott időben megkezdték, de az a) pontban meghatározott időszakot követő öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására nem válik alkalmassá.

(4) A fennmaradási engedély vagy meghatározott időre szól, vagy visszavonásig érvényes, vagy végleges jellegű lehet. A használatbavételi és a végleges fennmaradási engedély nem veszti érvényét.

(5) Az építésügyi hatóság

a) a (3) bekezdés szerinti engedély érvényességét az engedély megadására vonatkozó határozatban két évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatja, de az építésre vonatkozóan a (3) bekezdésben foglaltak ez esetben is megfelelően irányadóak,

b) az építető - az építésügyi hatósági engedély érvényességi idejének lejártá elötte elterjesztett - kérelmére mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg, illetve ha e változások az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érintik - az elvi engedély kivételével - az építésügyi hatósági engedély érvényét egy-egy évre ismételtlen meghosszabbíthatja.

(6) Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének bejelentését követően az építésügyi hatóság az engedély érvényének lejártá elötte 60 nappal felhívja az építető figyelmét az engedély érvényének közelebbi lejártára és annak jogkövetkezményeire, illetve tájékoztatja az építetőt az engedély érvénye meghosszabbításának lehetőségéről, illetve a használatbavételi engedélyezés feltételeiről.

(7) Ha az építető a (6) bekezdés szerinti figyelmeztetés ellenére nem kéri meg az engedély érvényének meghosszabbítását, vagy az engedély érvénye jogszerűen nem hosszabbítható meg, illetve az építető nem kér használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a 43. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

A tervdokumentáció záradékolása és kezelése

23. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott határozat (bejelentés tudomásul vétele) a hozzá tartozó, jóváhagyási záradékkal ellátott, lepecsételt építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltakkal együtt érvényes. Az építésügyi hatósági engedély megadása (bejelentés tudomásul vétele) esetén a határozatban az engedélyezett építési tevékenységet egyértelműen körül kell írni, és ezzel összhangban az építészeti-műszaki tervdokumentáció olyan részeit, amelyekre az építésügyi hatósági engedély nem terjed ki, az építésügyi hatóságnak - a tervek záradékolása során - megfelelő módon jelölnie kell.

(2) Az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély megadása (bejelentés tudomásul vétele) esetén - ha a határozat (bejelentés tudomásul vétele) jogerős és végrehajtható - az engedélyezésre benyújtott dokumentáció (telekalakítási terv vagy az ingatlan-nyilvántartási térképmásolat) valamennyi példányát engedélyezési záradékkal látja el. A záradékolt tervek 1 példányát irattárba helyezi, 1 példányát műszaki nyilvántartásba helyezi, a többi példányát kiadja az építetőnek (több építető esetén a döntésen elsőként feltüntetettnek) és telekalakítás esetén 1 példányát megküldi a telekalakítás helye szerinti települési önkormányzatnak. Műemléki jelentőségű területet vagy műemléki környezetet érintő építési tevékenység esetén a záradékolt tervek erre a célra rendelkezésre álló egy példányát a kulturális örökségvédelmi hatóságnak küldi meg. Az építésügyi hatóság az építető kérelmére - az építető által rendelkezésre bocsátott - további példányokat is engedélyezési záradékkal láthat el.

(3) Az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély megadását (bejelentés tudomásul vételét) megtagadó határozata, illetve a másodfokú építésügyi hatóság ezt jóváhagyó határozata vagy bírósági felülvizsgálat iránt indított kereset jogerős bírósági határozattal történő elutasítása esetén az engedélykérelem (bejelentés) műszaki tervdokumentációjának 1 példányát visszatartja, további példányait a kérelmezőnek kiadja (több építető esetén a döntésen elsőként feltüntetettnek).

2. Cím

AZ EGYES ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSOK

Elvi engedélyezési eljárás

24. § (1) Az engedélyezés feltételeinek előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól - építési tevékenység végzésére nem jogosító - elvi építésügyi hatósági (elvi telekalakítási, elvi építési, elvi rendeltetés-megváltoztatási) engedély kérhető az Étv. 35. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben.

(2) Elvi engedélyt kell kérni, ha

- a) a telekalakítás az Étv. 24. § (2) bekezdése szerinti telekcsoport újraosztására vagy nyolcnál több építési telek kialakítására irányul és a szabályozási terv a tervezett telekalakítást meghatározott telekhatárokkal nem tartalmazza,
- b) az építendő mezőgazdasági birtokközpontot vagy kiegészítő központot kíván kialakítani,
- c) az építendő az elektronikus hírközlő hálózat felszíni építményeit védett természeti vagy épített környezetben kívánja elhelyezni, illetve
- d) jogszabály azt előírja.

(3) Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több elvi építési engedély is kérhető.

(4) Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem elvi építési engedélykérelem formájában is benyújtható.

(5) Elvi engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- a) az 5. mellékletben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt legalább három példányban és - ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szükséges és előírt szakhatósági állásfoglalás - az érdekelt szakhatóságok számától függően további 1 példányban,
- b) a tervezői nyilatkozatot,
- c) a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,
- d) telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés esetén
- da) a telekalakítással érintett telkek fennálló állapotát tartalmazó ingatlan-nyilvántartási térkép 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát legalább egy példányban,
- db) ha az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata magassági adatot nem tartalmaz, 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén külön lapon szintvonalas térképet,
- dc) az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatán - 4 példányban - a tervezett telekalakítás vázlatát, valamint a meglévő és - megkülönböztethető módon - a végrehajtható építési engedély szerinti építmények feltüntetését,
- e) telekcsoport újraosztása esetén, valamint ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, az 5. melléklet szerinti - a kérelmező és a tervező által aláírt - telekalakítási dokumentációt legalább 5 példányban,
- f) ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érdekelt szakhatóság állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációval együtt.

25. § (1) Az elvi engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

a) 30 napon belül kell meghozni az 1. melléklet I. fejezete,

b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet II. fejezete

szerinti építési tevékenységek elvi engedélyezésekor.

(2) Az elvi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság - a kérelem tartalmától függően - vizsgálja, hogy

- a) a kérelem és mellékletei megfelelnek-e az e rendeletben foglalt követelményeknek,
- b) az Étv. 36. §-ában foglaltak teljesíthetők-e,
- c) az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,
- d) - a külön jogszabályi előírás szerint - a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

(3) Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során - az Étv. 36. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra is figyelemmel - az építési tevékenységgel érintett telek kialakítottnak minősül akkor is, ha jogerős és végrehajtható elvi telekalakítási engedéllyel rendelkezik.

(4) Az elvi telekalakítási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság megvizsgálja, hogy a kérelem tartalma szerinti tervezett telekalakítás engedélyezhető-e

- a) az Étv. 2. § 6. pontja és az Étv. III. Fejezetének előírásai,
- b) az OTÉK I-III. Fejezete,
- c) a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben foglaltak,
- d) az egyes területek védettségét elrendelő vagy azokra különleges feltételeket megállapító jogszabályok és egyedi hatósági előírások, valamint
- e) a szakhatóságok állásfoglalása

alapján.

(5) Elvi engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen

- a) minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet az építési tevékenységgel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül vagy azoktól eltérően alkalmazni kell,
- b) a telekalakítás engedélyezése előtti és az engedélyezés eredményeként keletkező telkek helyrajzi számát és területét.

Telekalakítási engedélyezési eljárás

26. § (1) Az 1. melléklet VI. fejezetében felsorolt telekalakítási tevékenységekre telekalakítási engedélyt kell kérni.

(2) Telekalakítási engedélykérelemhez - annak tartalmától függően - mellékelni kell:

- a) a 24. § (5) bekezdés d)-f) pontjában foglaltakat,

b) utat érintő telekalakítás esetén az útkategóriának, a közút területi változásának feltüntetését, valamint az útkezelő, vasútkezelő előzetes nyilatkozatát.

(3) Telekcsoport újraosztása esetén, vagy ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, az ingatlan-nyilvántartási térképmásolaton a kérelmezett telekalakítást a jogerős és érvényes elvi engedéllyel engedélyezett telekalakítási terv, illetőleg ennek hiányában a szabályozási tervben pontosan rögzített telekhatárok alapján kell ábrázolni.

27. § (1) A döntést a kérelem előterjesztésétől számított 30 napon belül kell meghozni az 1. melléklet VI. fejezete szerinti telekalakítás engedélyezése során.

(2) A telekalakítási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

a) a kérelem és annak mellékletei a 17. §-ban és a 26. § (2) bekezdésében meghatározottaknak megfelelnek-e,

b) a tervezett telekalakítás megfelel-e az elvi telekalakítási engedélyben meghatározottaknak,

c) a telket érinti-e változtatási vagy telekalakítási tilalom,

d) ha elvi telekalakítási engedélyt nem kértek, a tervezett telekalakítás megfelel-e:

da) az Étv. 2. § 6. pontjának és az Étv. III. Fejezete előírásainak,

db) az OTÉK I-III. Fejezete előírásainak,

dc) az egyes területek védettségét elrendelő vagy azokra különleges feltételeket megállapító jogszabályoknak és egyedi hatósági előírásoknak,

dd) a szakhatóság állásfoglalásának, valamint

de) a helyi építési szabályzatban foglaltaknak.

(3) Az építésügyi hatóság - az Étv. 35. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - a telekalakítási kérelmet elutasítja, ha

a) a telekalakítás elvi telekalakítási engedélyhez kötött és azt nem kérték meg,

b) jogszabály elvi telekalakítási engedély megkérését írja elő és a kérelmezett telekalakítás eltér az elvi telekalakítási engedélytől,

c) a telket változtatási, illetve telekalakítási tilalom terheli,

d) a telekalakítási kérelem - hiánypótlással nem pótolható - hiányosságokat tartalmaz,

e) a telekalakítás az Étv. 2. § 6. pontjával, III. Fejezetének és az OTÉK I-III. Fejezetének előírásaival ellentétes, nem felel meg a területre vonatkozó egyéb, az egyes területek védettségét elrendelő vagy azokra különleges feltételeket megállapító jogszabályoknak és egyedi hatósági előírásoknak, szakhatósági kikötéseknek,

f) a telekalakításhoz a szakhatóság nem járult hozzá,

g) a helyi építési szabályzatban foglaltaknak nem felel meg.

(4) Telekalakítási engedély megadása vagy megtagadása esetében a határozat rendelkező részének az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően a 25. § (5) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia értelemszerűen.

(5) A határozat rendelkező része szükség szerint tartalmazza az Étv. 24. § (3) bekezdése szerinti rendelkezést.

Építési engedélyezési és bejelentési eljárás

28. § (1) Az 1. melléklet

a) I. fejezetében meghatározott építmények építése és építési tevékenység végzése építési engedély,

b) II. fejezetében meghatározott építmények építése és építési tevékenység végzése bejelentés

alapján végezhető.

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

(3) Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több építési engedély is kérhető (bejelentés tehető), azonban ugyanazon építmény (építési tevékenység) vonatkozásában csak egy építési engedély valósítható meg.

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

(5) Az építési engedélykérelemhez - a tartalmától függően - mellékelni kell:

a) a 24. § (5) bekezdés a)-c) és f) pontjában meghatározottakat,

b) az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat,

c) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. vagy 3. számú mellékletében meghatározott tevékenység vagy építmény esetén - a (2) bekezdés szerinti esetben az összes szakaszra vonatkozóan együttesen - a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés d) pont db) vagy dc) alpontja, illetőleg 10. § (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti döntést, a 24. § alapján lefolytatott összevont eljárás esetén az egységes környezethasználati engedélyt,

d) erdőterület igénybevétele esetén ahhoz az erdészeti hatóság elvi hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét,

e) a közút kezelőjének hozzájárulását

ea) közút területén, az alatt vagy felett építmény,

eb) belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény,

ec) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autótűt és főútvonal esetén száz méteren belül építmény

építése esetén,

f) a 7. melléklet szerinti kitöltött statisztikai adatlapot.

(6) Bejelentés esetén - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

a) az 5. melléklet III. fejezet 13. pontjában meghatározott egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentációt 2 példányban, illetőleg - ha a bejelentéskor még nem áll rendelkezésre a szükséges és előírt szakhatósági állásfoglalás - az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1 példányban,

b) a 24. § (5) bekezdés b) és f) pontjában foglaltakat,

c) az (5) bekezdés b)-f) pontjában foglaltakat.

29. § (1) Az építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

a) 60 napon belül kell meghozni az 1. melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek építési engedélyezése esetén,

b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet II. fejezete szerinti építési tevékenységek bejelentése esetén.

(2) Az építési engedély iránti kérelem elbírálása és a bejelentés tudomásul vétele során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

a) a kérelem és mellékletei a 17. §-ban és a 28. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek-e,

b) az Étv. 36. §-ában foglaltak biztosítottak-e,

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

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

e) termőföld esetén az építéssel érintett telekrész vagy telek más célú hasznosítása megtörtént-e vagy lehetséges-e,

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

(3) Az építésügyi hatóság az építési engedélyezés (bejelentés tudomásul vétele) során a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően - a külön jogszabályban előírtak szerint - vizsgálja, hogy a tervező a település beépítésének jellegét, sajátos építészeti arculatát a tervezett építmény, épületegyüttes (építményrész) elhelyezése és kialakítása, tervezése során figyelembe vette-e, az építményt a környezetébe, tájba illeszkedően helyezte-e el.

(4) Az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv, ezek hiányában az illeszkedés szabályai szerint - ha szükséges, telekalakítási eljárást követően - alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

30. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet (bejelentést) határozattal elutasítja, ha az engedélykérelem (bejelentés) és annak mellékletei nem elégítik ki 29. § (2) és (3) bekezdésében előírtakat, és hiánypótlással sem tehetők szabályossá.

(2) A településkép, tájkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében az építésügyi hatóság a külön jogszabály keretei között előírhatja

a) az építmények elhelyezési módját, tájba és környezetbe illesztését és méreteit,

b) az épületek homlokzatának, tetőzetének és takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását.

(3) Engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

a) minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet az építési tevékenységgel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül vagy azoktól eltérően alkalmazni kell,

b) az építmény későbbi - kártalanítási igény nélküli - átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve azt is, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése,

c) az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,

d) a tervtanács szakmai véleményét,

e) a használatbavételi engedély kérésének, használatbavétel bejelentésének kötelezettségére való utalást,

f) figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedélykérelem benyújtásával egyidőben - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

g) figyelmeztetést arra, hogy az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet.

31. § (1) Az építési engedély (bejelentés tudomásul vétele) a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentációval együtt jogosít építési tevékenység végzésére. Az építető csak a jogerős és végrehajtható építési engedély (bejelentés tudomásul vétele) és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki tervdokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély érvényességének időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.

(2) Az építési engedélytől (bejelentés tudomásul vételétől) és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációtól csak újabb jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági határozat (módosított építési engedély) vagy bejelentés tudomásul vétele alapján szabad eltérni, kivéve az olyan eltérést, amely nem minősül építési engedélyhez, bejelentéshez kötött építési munkának. Ha az eltérés a szakhatóságok szakterületét is érinti, az eltérés engedélyezése során az érdekelt szakhatóságok közreműködésével kell eljárni.

Bontási engedélyezési és bejelentési eljárás

32. § (1) Az 1. melléklet

- a) IV. fejezetében meghatározott építmények bontása bontási engedély,
- b) V. fejezetében meghatározott építmények bontása bejelentés alapján végezhető.

(2) A bontási engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell a 24. § (5) bekezdés a) és b) pontjában, valamint a 28. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat.

(3) Bontás bejelentése esetén - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- a) az 5. melléklet III. fejezet 15. pontjában meghatározott egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentációt 2 példányban,
- b) a 24. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat, továbbá
- c) a 28. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat.

33. § (1) A bontási engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

- a) 30 napon belül kell meghozni az 1. melléklet IV. fejezete szerinti bontási tevékenységek bontási engedélyezése,
- b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet V. fejezete szerinti bontási tevékenységek bejelentése esetén.

(2) A bontási engedélykérelem (bejelentés) elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy

- a) a kérelem és mellékletei a 17. §-ban és a 32. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek-e,
- b) a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, műszaki és egyéb szakhatósági követelményeket, továbbá hogy

c) az építmény elbontását jogszabály vagy ingatlannyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e.

(3) Az építésügyi hatóság a bontási kérelmet (bejelentést) határozattal elutasítja, ha

- a) a bontási engedélykérelem (bejelentés) és annak mellékletei nem elégítik ki az e rendeletben támasztott követelményeket, és a kérelem és mellékletei hiánypótlással sem tehetők szabályossá,
- b) a tervezett bontási munka sérti a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi, műszaki és egyéb szakhatósági követelményeket, vagy
- c) az építmény elbontását egyéb körülmény (pl. védettség) akadályozza.

(4) A bontási engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

- a) a bontási tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- b) a bontási tevékenység elvégzésének bejelentési kötelezettségére való utalást,
- c) tájékoztatást arról, hogy a bontási tevékenység befejezése, illetve ezt tudomásul vevő bejelentés tudomásul vétele után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania, illetve az ingatlan rendeltetésében történt változást be kell jelentenie,
- d) figyelmeztetést arra, hogy az építtető a bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedélykérelem (bejelentés) benyújtásával egyidőben - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

Rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési és bejelentési eljárás

34. § (1) Az 1. melléklet VII. fejezetében meghatározott építmények rendeltetésének megváltoztatása engedély, illetve bejelentés alapján végezhető.

(2) Az építési engedélyhez (bejelentéshez) kötött építési tevékenységgel járó rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési (bejelentési) eljárásra az építési engedélyezési (bejelentési) eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni, ebben az esetben a rendeltetés megváltoztatásának engedélyezésére az építési engedélyt megadó (bejelentés tudomásulvételét tartalmazó) határozatban kerül sor.

(3) A (2) bekezdés telek, valamint közterület építési engedélyhez (bejelentéshez) kötött építési tevékenységgel járó rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési (bejelentési) eljárásra is irányadó.

(4) A rendeltetésmódosítási engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- a) építési tevékenységgel nem járó, illetve nem építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységgel együtt járó rendeltetésmódosítás esetén a 24. § (5) bekezdés a) és f) pontjában, valamint a 28. § (5) bekezdés b)-d) és ea) pontjában meghatározottakat,
- b) építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységgel együtt járó rendeltetésmódosítás esetén a 28. § (5) bekezdésében foglaltakat.

35. § (1) A rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

- a) 60 napon belül kell meghozni, ha az az 1. melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységgel együtt jár,
- b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet VII. fejezete szerinti rendeltetés megváltoztatás bejelentése esetén, ha az építési engedélyköteles építési tevékenységgel nem jár együtt.

(2) A rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély iránti kérelem (bejelentés) elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

- a) az eljáráshoz szükséges - a 34. § (4) bekezdése szerinti - melléletek rendelkezésre állnak-e,
- b) a rendeltetés tervezett megváltoztatása folytán az építmény megfelel-e az adott rendeltetés megváltoztatását érintő településrendezési, építésügyi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi és más jogszabályi előírásoknak,
- c) a tervezett rendeltetéshez az építmény új hasznosításának - rendeltetésszerű és biztonságos használatának - feltételei adottak-e.

(3) A rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

- a) minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet a rendeltetés megváltoztatásával együttjáró építési tevékenységgel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül vagy azoktól eltérően alkalmazni kell,
- b) a rendeltetés megváltoztatásával együttjáró építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést.

Használatbavételi engedélyezési és bejelentési eljárás

36. § (1) Az 1. melléklet

- a) VIII. fejezetében meghatározott építmények használatbavétele használatbavételi engedély,
- b) IX. fejezetében meghatározott építmények használatbavétele bejelentés

alapján végezhető.

(2) A használatbavételi engedélyt, bejelentést az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérni, illetve kell bejelenteni.

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

(4) Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján egyidejűleg megépült több építményre, illetőleg elvégzett többfajta építési tevékenységre a használatbavételi engedélyt külön-külön is meg lehet kérni, az erre vonatkozó bejelentést meg lehet tenni.

(5) Az építési engedélyben eredetileg már több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre (önálló rendeltetési egységekre) szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérni.

(6) Ha az építési engedélyben az építkezés szakaszolására - az (5) bekezdésben foglaltak szerint - nem került sor, a megépített, de még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas építményrészére (önálló rendeltetési egysége) az építkezés építési engedélynek megfelelő teljes befejezéséig csak ideiglenes használatbavételi engedély adható, amennyiben az egyes építményrészek használata a kivitelezési munkálatokat nem zavarja. Ilyen esetben az építési engedély szerinti teljes építményre a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak a kivitelezés teljes befejezése után lehet megadni. Ilyen esetben a végleges használatbavételi engedély-kérelemhez az a rendelet szerint mellékelte dokumentumoknak értelemszerűen a használatba nem vett építményrészekre vonatkozó tartalommal kell bírniuk.

37. § (1) A használatbavételi engedélykérelemhez (bejelentéshez) - a tartalomtól függően - mellékelni kell

- a) a 24. § (5) bekezdés f) pontjában foglaltakat,
- b) a felelős műszaki vezető nyilatkozatát,
- c) az érintett közműszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy az eljárással érintett építmény közműszolgáltatása biztosított,
- d) építési tevékenységgel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető esetén a kéményseprő-ipari közszolgáltató - külön jogszabály szerinti - nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek,
- e) a 24. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltakat, ha a kivitelezés során a jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációtól, valamint az ezek alapján készült kivitelezési tervektől építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel eltértek,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló rendelet 5. melléklete szerinti építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot,
- g) a 8. melléklet szerinti kitöltött statisztikai lapot.

(2) Az (1) bekezdés f) pontja szerinti hulladékösszesítő lapot az építésügyi hatóság haladéktalanul továbbítja a környezetvédelmi hatóság részére.

38. § (1) A használatbavételi engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

a) 60 napon belül kell meghozni az 1. melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek VIII. fejezet szerinti használatbavételi engedélyezése esetén,

b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet IX. fejezete szerinti használatbavétel bejelentése esetén.

(2) A használatbavételi engedély iránti kérelem (bejelentés) elbírálása során az építésügyi hatóság - szükség szerint helyszíni szemle alapján is - köteles meggyőződni arról, hogy

a) az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el,
b) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint

c) az építmény zavartalan használatához szükséges járulékos építmények (pl. parkolók, hulladék-, göngyölegtarolók) megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e.

(3) A használatbavételi engedély csak akkor adható meg (bejelentés akkor vehető tudomásul), ha

- a) az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelel, és
- b) a szakhatóság - kikötésekkel vagy anélkül - hozzájárult.

(4) Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását (bejelentés tudomásulvételét) az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig - az egész építményre vagy annak egy részére - a hiányosságok jellegétől függően megtagadhatja, és az építmény használatbavételét megtilthatja.

(5) A használatbavételi engedély megadása (tudomásulvétele) vagy megtagadása (tudomásulvétel megtagadása) esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

a) tájékoztatást arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele, bejelentés tudomásulvétele után az építetőknek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania, illetve az ingatlan rendeltetésében történt változást be kell jelentenie,

b) az építési engedély számát, keltét,

c) a használatbavételi engedély jellegét,

d) a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - határidő kitűzése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést, valamint

e) figyelmeztetést arra, hogy az építetők az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedélykérelem benyújtásával egy időben (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

f) tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energia-tanúsítványt kell kiállítani.

39. § A használatbavételi engedély (bejelentés tudomásulvétele) birtokában a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető. Az építmény ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetéséhez az erre irányuló kérelmet, valamint az ahhoz mellékelte jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély, bejelentés tudomásulvétele másolatát és az épület-feltüntetési vázrajzot a területileg illetékes földhivatalhoz be kell nyújtani.

Fennmaradási engedély

40. § (1) A fennmaradási (és továbbépítési) engedély megadásának feltételeire, valamint az engedély nélküli bontás jogkövetkezményére az Étv. 48. § (1) és (2) bekezdése irányadó.

(2) Fennmaradási engedély megadása esetén, ha - az Étv. 44. § (1) bekezdésében meghatározott, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó nyilatkozatok alapján - ennek feltételei fennállnak, a hatóság az építésügyi bírság befizetéséig meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben egyben ideiglenesen az építmény használatbavételére vonatkozó engedélyt is ad.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti engedély megadását követően az építetők a szabálytalan építési tevékenység miatt kiszabott építésügyi bírságot befizeti, a bírság befizetésének építetők általi igazolását követően a fennmaradásra és használatbavételre vonatkozó engedélyt a hatóság - külön kérelem nélkül - egyszerűsített határozattal véglegesíti.

(4) A fennmaradási engedélykérelemhez

a) fennmaradási és továbbépítési engedélyezés esetén - a tartalmától függően - mellékelni kell a 28. § (5) bekezdésében foglaltakon túlmenően a felelős műszaki vezető - ennek hiányában építésügyi műszaki szakértő - nyilatkozatát, valamint

b) végleges fennmaradási engedélykérelem esetén a 37. § szerinti mellékleteket.

41. § (1) A fennmaradási engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított

a) 60 napon belül kell meghozni az 1. melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek fennmaradási engedélyezése, illetve fennmaradási és továbbépítési engedélyezése esetén,

b) 30 napon belül kell meghozni az engedély nélkül elvégzett, az 1. melléklet IV. fejezete szerinti bontási tevékenységek bontásának tudomásulvételekor, illetve az 1. melléklet II. fejezete szerinti építési tevékenységek fennmaradási engedélyezésekor, valamint az engedély nélkül elvégzett, az V. fejezet szerinti bontási tevékenységek tudomásulvételekor.

(2) Fennmaradási engedély megadása vagy megtagadása esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

a) minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet az építési tevékenységgel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül vagy azoktól eltérően alkalmazni kell,

b) az építmény későbbi - kártalanítási igény nélküli - átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve azt is, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése,

c) a továbbépítési tevékenység megkezdésének bejelentésére, illetve a külön jogszabályban meghatározott esetekben az adatszolgáltatásra vonatkozó kötelezettség előírását,

d) az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,

e) a használatbavételi engedély kérésének, használatbavétel bejelentésének kötelezettségére való utalást,

f) tájékoztatást arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele, bejelentés tudomásulvétele után az építetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania, illetve az ingatlan rendeltetésében történt változást be kell jelentenie,

g) a fennmaradási engedély jellegét,

h) a rendeltetészerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - határidő kitűzése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést, valamint

i) figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a fennmaradási vagy használatbavételi engedélykérelem benyújtásával egyidőben - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

j) tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energia-tanúsítványt kell kiállítani.

(3) Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egyidőben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(4) A fennmaradási engedélyhatározattal, illetve a bontás tudomásulvételével egyidejűleg, egy határozatban az építésügyi bírságról szóló döntést is meg kell hozni.

(5) A fennmaradási, illetve fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás során az Étv. 48. §-ában és 49. §-ában, valamint e rendelet - építésügyi hatósági eljárásokra vonatkozó általános szabályai és engedélyezési eljárásokra vonatkozó közös szabályai mellett - 40. §-ában és 41. §-ában foglaltakon túl

a) e rendeletnek az építési és a használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseit, továbbá

b) - szükség szerint - az építésügyi hatósági kötelezési eljárásokra vonatkozó szabályokat, valamint az építésügyi bírságról szóló külön jogszabály rendelkezéseit is alkalmazni kell.

3. Cím

KÖTELEZÉSI ÉS VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁS

Építésrendészeti és kötelezést eljárás

42. § (1) Az építésügyi hatóság az Étv. 51. § (1)-(3) bekezdése szerint, az ott meghatározott személy terhére, amennyiben

a) az építésügyi jogszabályban, illetve jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági döntésben (bejelentés tudomásulvételében) előírt kötelezettségét az előírt határidőben önként nem teljesítette, vagy

b) egyébként az Étv. 47. §-a szerint szükséges,

a kötelezettség teljesítését, illetve végrehajtását elrendeli.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak keretében, ha valamely más hatóság a hatáskörébe tartozó, a szakterületre irányadó jogszabályok rendelkezésein alapuló, a szakterület követelményeinek (környezet-, természet- vagy kulturális örökségvédelmi, egészségügyi, tűzvédelmi stb. követelmény) érvényre juttatását célzó intézkedés megtételére irányuló megkeresése csak építésügyi hatósági kötelezés útján juttatható érvényre, a szakhatósági vagy más hatósági megkeresés teljesítését az építésügyi hatóság csak hatásköre vagy illetékessége hiányában tagadhatja meg. Az építésügyi hatóság kötelezési eljárást folytat le, ha intézkedési kötelezettsége a hatályos jogszabályok alapján fennáll.

(3) Az építésügyi hatóság az engedély nélküli bontás tényének bejelentését határozattal tudomásul veszi, és az Étv. 49. §-a szerint jár el.

(4) Az építési engedély és bejelentés, illetve bontási engedély és bontás bejelentése nélkül végezhető építési és bontási munkát is csak

a) a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat,

b) az általános érvényű kötelező építésügyi előírások, továbbá

c) más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzésre vonatkozó stb.) előírások megtartásával szabad végezni.

(5) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési tevékenységek jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

(6) Az építésügyi hatóság

a) településrendezési, közbiztonsági, közlekedésbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja,

b) közérdeknek minősülő közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből a meglévő kerítést lebontathatja, illetve elrendelheti az átláthatóvá történő átalakítását,

c) helyi építési szabályzat, vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését elrendelheti.

43. § (1) A 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni akkor is, ha az építető (engedélyes) az építésügyi hatósági engedélyben foglalt feltételeket (kikötéseket) az ott megjelölt határidőig önként nem teljesítette, feltéve hogy az építető (engedélyes) élt az építésügyi hatósági engedélyben megadott biztositott lehetőséggel.

(2) Az építési tevékenység végzésének helyszíni megtiltására az Étv. 45. § (4) és (5) bekezdése irányadó. E közbenső intézkedés keretében az építésügyi hatóság a veszélyhelyzet elhárításához szükséges azonnali intézkedések megtételét elrendelheti, ha az életveszély miatt vagy a közbiztonság érdekében szükséges, illetőleg ha az azonnali beavatkozás elmulasztása jelentős vagy helyrehozhatatlan kárral járna. Az építésügyi hatóság az intézkedés során igénybe veheti a veszély elhárításához szükséges hatóságok közreműködését is. Az e bekezdés szerinti intézkedések elrendeléséről, valamint az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról az építésügyi hatóság végzéssel dönt.

(3) Ha az építésügyi hatóság a (2) bekezdésben foglaltak szerint az eljárás folytatásáról dönt és az Étv. 48. § (3) bekezdése szerinti intézkedést kezdeményezi, végzéssel közbenső intézkedésként megtilthatja az építési tevékenység folytatását mindaddig, amíg az építető bontási kötelezettségének eleget nem tesz, illetve jogerős és végrehajtható fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti eljárás során az építésügyi hatóság a megállapításairól a helyszínen jegyzőkönyvet vesz fel, továbbá a szabálytalan állapotról ábrázolást (rajzot, fényképet, videofelvételt) készít. A (2) bekezdésben foglalt esetben az építésügyi hatóság a meghozott végzést a helyszínen lévő építési naplóba bejegyzi, és a jegyzőkönyvet, illetőleg a közbenső végzés egy példányát a helyszínen átadja a kötelezett vagy a képviselője részére. Ha ez nem lehetséges, azt a kötelezettel hivatalos úton közli.

(5) A 22. § (7) bekezdése szerinti esetben az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély érvényességének lejártát követően - legkésőbb 60 napon belül - helyszíni ellenőrzést tart, és az ott tapasztaltak alapján az alábbi intézkedést teszi:

a) ha az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmas, úgy az építésügyi hatóság az előírt mellékletek benyújtására és illeték megfizetésére való kötelezés mellett - szankciók kilátásba helyezésével - használatbavételi engedélyezési (bejelentési) eljárás megindítására hívja fel az építetőt,

b) ha az építmény használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, úgy az építésügyi hatóság

ba) a még hátralévő, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység elvégzésére, majd ezt követően a használatbavételi engedély megkérésére - a hiányzó munkálatok elvégzéséhez arányos határidő kitűzésével és szankciók kilátásba helyezésével - kötelezi az építetőt,

bb) intézkedik az építési tevékenység végzésének azonnali leállítására és az ebből eredő esetleges veszélyhelyzet elhárítása iránt, ha a még hátralévő építési tevékenység végzése építésügyi hatósági engedélyhez kötött; felhívja a figyelmet arra, hogy az intézkedést követően folytatott építési tevékenység építésrendészeti jogkövetkezményekkel jár, és hogy az építető jogszerűen csak akkor folytathatja az építési tevékenységet, ha az építési engedélyt ismételten megkéri a hatályos jogszabályi feltételek szerint.

44. § (1) Az építésügyi hatóság a kötelezettség teljesítésének, illetve az azzal kapcsolatos munkálatoknak a tűrésére is kötelezheti mindazokat, akik a kötelezettet az építésügyi hatósági határozattal elrendelt kötelezettség teljesítésében közvetlenül akadályozzák vagy akadályoztatják,

(2) A tűrésre kötelezésre az alábbi esetekben kerülhet sor:

a) a kötelezettséget kimondó határozatban, ha a végrehajtás elmaradása életveszéllyel vagy helyrehozhatatlan kárral járna, és a hatóság határozatát a fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak nyilvánította,

b) a hatósági végrehajtást elrendelő végzésben, ha a végrehajtás elmaradása életveszéllyel vagy helyrehozhatatlan kárral járna, és várható, hogy az érintettek a végrehajtást akadályozni fogják,

c) az elrendelt kötelezettség tűrésére kötelező külön végzésben, ha a kötelezett hitelt érdemlően igazolta, hogy a kötelezettség végrehajtását ő legalább két alkalommal megkísérelte, de a tűrésre kötelezett őt megakadályozta abban.

45. § (1) A kötelezési eljárásban a döntést a kötelezési eljárás hivatalból történő megindításától számított 30 napon belül meg kell hozni.

(2) Kötelezés esetén a 10. § (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően az elsőfokú határozat rendelkező részének tartalmaznia kell:

a) a kötelezett nevét, megnevezését, lakóhelyét (székhelyét, telephelyét) vagy tartózkodási helyét,

b) a kötelezettség ütemezését, szakaszolását és teljesítésének határnapját vagy határidejét és az önkéntes jogkövetés (teljesítés) elmaradásának vagy nem az előírásnak megfelelő határidőben és módon történő teljesítésének jogkövetkezményeit,

c) a kötelezettség végrehajtása során betartandó előírásokról, a várható következményekről, kapcsolódó kötelezettségekről szóló tájékoztatást, valamint

d) pénzfizetésre kötelezés esetében a késedelmi pótlékról történő tájékoztatást is.

(3) Ha a kötelezés műemléki területet vagy védett régészeti lelőhelyet érint, az építésügyi hatóság az intézkedéséről tájékoztatja a kulturális örökségvédelmi hatóságot is.

(4) Ha az építésügyi hatósági kötelezés országos jelentőségű védett természeti területet, illetőleg európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) érint, akkor az építésügyi hatóság tájékoztatja a természetvédelmi hatóságot is.

46. § (1) Több személy együttes kötelezése esetén,

a) ha a kötelezettség teljesítése osztható, az egyes kötelezettek részkötelezettségeit - a polgári jog szabályai szerint - külön-külön meg kell határozni,

b) ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemleges.

(2) Az építésügyi hatóság a kötelezettséget csak a feltétlenül szükséges mértékben állapíthatja meg.

(3) A kötelezettség teljesítéséhez szükséges építési tevékenységek és az ezzel kapcsolatos cselekmények elvégzése ütemekre és szakaszokra bontva is előírható. Ha az elérni kívánt cél érdekében elvégzendő tevékenységek meghatározásához szükséges, elrendelhető az érintett ingatlan, illetőleg építmény előzetes felülvizsgálata, szakértői vélemény beszerzése és - szükség esetén - építészeti-műszaki terv elkészíttetése, továbbá szabálytalan építés esetén fennmaradási engedély, építmény (építményrész) engedély nélküli, illetve rendeltetéstől eltérő használata esetén pedig a használatbavételi, illetve a rendeltetés megváltoztatási engedély iránti kérelem benyújtása is.

(4) A kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani. Ha az építésügyi hatóság olyan kötelezettség teljesítését rendeli el, amelynek végső határidejét jogszabály általános érvénnyel írja elő, a teljesítési határidő legfeljebb a jogszabályban megállapított határidő lejártáig terjedhet.

Végrehajtási eljárás

47. § (1) Az építésügyi hatóság a kötelezettséget megállapító határozatot a határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válása után - ha az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogot vagy feljegyezhető tényt állapít meg - az Étv. 47. § (3) bekezdése szerint megküldi a területileg illetékes földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés végett.

(2) Ha a kötelezett a kötelezettségét megállapító jogerős és végrehajtható határozatban foglalt munkálatokat, illetve tevékenységet az előírt határidőben és módon önként nem teljesítette, az építésügyi hatóság köteles a végrehajtásról gondoskodni a Ket. VIII. fejezetében foglaltak szerint.

(3) Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok és cselekmények költségei a kötelezettet - több kötelezett egyetemleges kötelezése esetén valamennyi kötelezettet egyetemlegesen - terhelik.

(4) Ha a kötelezett külföldön vagy ismeretlen helyen tartózkodik, illetőleg az ügyben nem tud önállóan eljárni, és a hazai képviselőre meghatalmazott személy, illetőleg törvényes képviselője nincs, vagy pedig a jövedelmi, vagyoni helyzete miatt az elrendelt kötelezettség teljesítésére nem képes és a teljesítés halasztást nem tűr, az elrendelt munkálatok - kötelezett költségére és veszélyére történő - elvégeztetéséről az építésügyi hatóság gondoskodik a Ket. 130. §-a, 131. §-a és 140. §-a szerint.

(5) Ha az elrendelt munkálatok költsége a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényben meghatározott értékhatárt eléri, a munkálatok elvégzésére vonatkozó megbízás kiadása során annak rendelkezései szerint kell eljárni.

(6) A végrehajtást foganatosító szerv - az erről szóló döntés jogerőssé és végrehajthatóvá válását követően - az általa elvégzett munkálatok befejezését követően a felmerült költségeket - több személy együttes kötelezése esetében a részkötelezettségek arányában megosztott költséget - a Ket. 132-137. §-a alapján hajtja be.

(7) Ha a meghatározott cselekmény végrehajtására kötelezett felhívásra határidőben a felmerült költségeket önként nem fizette meg, költségviselési kötelezettségét a végrehajtást foganatosító szerv végzéssel állapítja meg.

(8) 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, a Ket. 136. § (3) bekezdése szerint végzéssel kérheti az érintett ingatlan végrehajtás alá vonását, illetőleg az Étv. 47. § (4) bekezdése szerint az érintett ingatlanra jogerős hatósági határozattal kérheti jelzálogjog bejegyzését a földhivatalnál.

IV. Fejezet

A TELEKALAKÍTÁSI ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ

48. § (1) A tervezett építési tevékenység telekalakítási, illetve építészeti-műszaki tervdokumentációját (a továbbiakban: tervdokumentáció) a tervezett építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajtának, valamint az építésügyi hatósági eljárás jellegének megfelelő - a 3. mellékletben meghatározott - tartalmú és részletezettségű dokumentumokból magyar nyelven kell összeállítani.

(2) A tervező az építészeti-műszaki dokumentáció összeállításánál gondoskodik arról, hogy az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon a helyszínről, annak környezetéről készített minden olyan hitelt érdemlő dokumentum (terv, képfelvétel, hivatalos feljegyzés, egyéb okirat, nyilatkozat stb.), amely a tervezés alapját képezte, és amely lehetővé teszi a döntés meghozatalát, az építésügyi hatósági engedély megadása feltételeinek vizsgálatát, igazolását.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv

- a) a jogszabállyal védett építményen vagy területen történő építési tevékenység esetén, vagy
- b) ha azt külön jogszabály előírja.

49. § A dokumentációban az Étv. 31. § (2) bekezdésében meghatározott követelmények teljesítését a vonatkozó szabványok alkalmazása hiányában azokkal legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával kell igazolni.

50. § (1) A tervdokumentációt aláíró-címlappal, tartalomjegyzékkel és tervjegyzékkel kell ellátni. A címlap az engedélyezés tárgyát képező építési tevékenység szabatos megnevezésén és az ingatlan azonosító adatain túl tartalmazza az építető nevét, illetve cég megnevezését, a tervező nevét. Az aláírólap tartalmazza a tervezésben részt vett minden tervező nevét, a tervezési jogosultság számát és a tervező sajátkezű aláírását.

(2) Az egyes különálló terlapokon szerepeltetni kell:

- a) a tervezett építési tevékenység megnevezését, az építmény rendeltetését,
- b) az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét és helyrajzi számát,
- c) az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként,
- d) a tervezők nevét és eredeti aláírását,
- e) a tervezés időpontját,

f) az építésügyi hatósági engedélyt kérelmező nevét és eredeti aláírását.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

51. § (1) Ez a rendelet 2008. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indult elsőfokú eljárásban kell alkalmazni.

(2) Azoknak a köztisztviselőknek, akik számára az építésügyi hatósági feladatokat ellátó köztisztviselők továbbképzéséről szóló miniszteri rendelet 2006., illetve 2007. évben továbbképzési kötelezettséget állapít meg, kötelezettségüknek a külön jogszabályban foglaltak szerint 2009. december 31-ig kell eleget tenniük.

(3) Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet rendelkezéseit az e rendeletben szabályozottak szerint a folyamatban lévő építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban is alkalmazni kell.

(4) A építésügyi hatósági eljárásokban - ha szakhatósági közreműködés szükséges - az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. számú mellékletében, illetve a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet mellékletében meghatározott hatóságok működnek közre szakhatóságként.

Hatályukat veszto rendelkezések

52. § E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) az építésügyi hatósági kötelezési eljárásról szóló 40/1997. (XII. 21.) KTM rendelet,
- b) az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet I. fejezete, 11-14. §-a, 16-20. §-a, 22-33. §-a, 35-37. §-a, 38. § (2) bekezdése, valamennyi alcíme, II. fejezet megjelölése és címe, továbbá 1. és 3-5. számú melléklete,
- c) a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 5-16. §-a, 5. §-t, 6. §-t és 9. §-t megelőző alcíme,
- d) az egyes építésügyi jogszabályok módosításáról szóló 2/2002. (I. 7.) FVM rendelet 2. §-a,
- e) az egyes építésügyi jogszabályok módosításáról szóló 12/2003. (III. 24.) BM rendelet,
- f) az egyes miniszteri rendeletek módosításáról szóló 45/2005. (X. 21.) EüM-FVM-GKM-IHM-KvVM-NKÖM-TNM együttes rendelet 4. §-a és 8. §-a, továbbá 1. és 2. számú melléklete.

1. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

1. A következő építési tevékenységek - a II. és III. fejezetben foglaltak kivételével - építési engedély alapján végezhetőek:
 1. építmény építése, bővítése, elmozdítása,
 2. az építési engedélyhez kötött építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
 3. az e rendelet szerint építési engedélyhez kötött építmény homlokzatának - teherhordó szerkezeti változtatásával együtt járó - megváltoztatására kerül sor (nem tartozik ide pl. a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, az utólagos hőszigetelés stb.),
 4. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, ha ennek során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
 5. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása, liftgépház építése,
 6. polgári lőtér építése,
 7. az építménynek, építményrésznek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használata, ha az építési engedélyköteles építési tevékenységgel is együtt jár,
 8. elektronikus hírközlési építmény esetében
 - a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,
 - b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,
 - c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,
 - d) a műemléki védelem alatt álló építményen vagy területen az a)-c) pontban meghatározott építési tevékenységek végzése mérethatár nélkül,
 9. közterületen - a fentiekén túlmenően - park, játszótér, sportpálya építése, kerítés építése,
 10. az épített égéstermék-elvezető,
 11. a telek természetes terepszintjének végleges jellegű megváltoztatása

- a) külterületi védett természeti területen, Natura 2000 területen és jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen 1,0 m-t meghaladóan,
b) egyéb területen 3,0 m-t meghaladóan,
12. műemléki védelem alatt álló építmény vagy jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény
- a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),
b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése,
c) homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,
d) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységei számának megváltoztatása,
13. jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen utcai kerítés építése,
14. a II. fejezet 2., 4., 5., 7., 9. és 22., 23. pontjában meghatározott értéket, mértéket meghaladó jellemzőjű építmény építése, bővítése, építési tevékenység végzése.

II. A következő építési tevékenységek - az I. és III. fejezetben foglaltak kivételével - bejelentés alapján végezhetőek:

1. temető területén sírbolt, urnafülke, urnasírbolt építése,
2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 180 napig fennálló, 60 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 5,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú
- a) színpad, mutatónyos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,
3. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló építése,
4. a 100 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnyékszék, állványzatok) építése,
5. 500 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, ideiglenes (szezonális) jellegű, egy évben összesen legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,
6. a telek természetes terepszintjének 3,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása az I. fejezet 11. pontjában foglaltak figyelembevételével,
7. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, létesítése, ha a talapzatának magassága 6,0 m vagy annál kisebb,
8. az e rendelet hatálya alá tartozó építményen vagy attól különállóan a 2,0 m²-es felületnagyságot meghaladó reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,
9. a rendezett terepszinttől számított 3,0 m vagy annál alacsonyabb támfal építése,
10. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalommal is terhelt út, térburkolat, 2 m fesztávnál nagyobb áteresztő, bejáró-, átjáróhid építése,
11. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m-nél nagyobb és 20 m²-nél nagyobb vízszintes vetületű kiállítás elötető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,
12. 10 m³-nél nagyobb nettó űrtartalmú tartály elhelyezése,
13. önkormányzati rendelettel védett nyilvánított építmény vagy ilyen területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés), a homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt szerelvények, berendezések, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése; az ilyen építményeken, területeken hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése,
14. beépítésre szánt területen a huzamos emberi tartózkodásra nem szánt, a 100 m² bruttó alapterületet meghaladó és 6,0 m-es építménymagasságnál nagyobb méretű, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított fóliasátor, üvegház építése,
15. a 30 m³-t meghaladó térfogatú állandó és a 60 m³-nél nagyobb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,
16. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése 10 m² felett,
17. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása,
18. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábán álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet meghaladó méretben,
19. az építés közérdekű jellegére tekintettel elektronikus hírközlési építmény esetében, ha az építendő vagy a Magyar Állam tulajdonában álló vasút, gyorsforgalmi út területén üzemi célokat szolgál
- a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,
b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,
c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,
20. jogszabállyal védett műemléki területen a III. fejezet 3., 4., 6., 8., 10., 17., 22., 27. pontjában meghatározott építési tevékenységek,
21. védett természetvédelmi területen és Natura 2000 területen a III. fejezet 2. pont a) alpontja szerinti építmény, a 4. pont szerinti méretű és jellemzőjű állattartási építmény és a hozzá kapcsolódó 24. pont szerinti állatkifutó, valamint 25. pont szerinti trágyatároló, a 15. pontban a beépítésre szánt területen meghatározott mértékű üvegház, fóliasátor a beépítésre nem szánt területen is,

22. 30 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, árusítás célját szolgáló kiskereskedelmi építmény építése,
23. az épület egy teljes homlokzati felületét érintő építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, teljes felület színezése, teljes felületképzés megváltoztatása, teljes építészeti karakter megváltoztatása).

III. A következő építési tevékenységek építési engedély és bejelentés nélkül végezhetőek:

1. temető területén urnasírhely, (kettős) sírhely, sírjel építése, elhelyezése,
2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 15 napig fennálló, 30m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú
 - a) színpad, mutatónyos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló,
 - b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,
3. a telek határain, valamint a telek területén kerítés építése,
4. a 10 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 2,5 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodására szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnyékszék, mozgatható WC) építése,
5. elektronikus hírközlési építmény létesítése az alábbi feltételek együttes teljesülése esetében:
 - a) antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és
 - b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és
 - c) antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli,
6. az 50 m²-es, vagy annál kisebb alapterületű, ideiglenes (szezónális) jellegű, az év során legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,
7. a telek természetes terepszintjének 1,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása,
8. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak talpázatával együttmért magassága 3,0 m-es vagy annál kisebb,
9. a 2,0 m²-es vagy attól kisebb felület nagyságú reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélu építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,
10. a rendezett terepszinttől számított 1,0 m vagy attól alacsonyabb támfal építése,
11. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalom nélküli út, térburkolat, 2 m feszítávú vagy annál kisebb áteresztő, bejáró-, átjáróhíd építése,
12. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m vagy annál kisebb és 20 m² vagy annál kisebb vízszintes vetületű kiállású elötető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,
13. napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és szerelt égéstermék-elvezető és szerelvényei, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzáutomata, kerékpártartó, szelektív hulladékgyűjtő, szőnyegporoló, sorompó, árnyékoló, növénytámasz, 10 m³ vagy annál kisebb ürtartalmú tartály elhelyezése,
14. magasles, erdei építmény építése, vadetető,
15. huzamos emberi tartózkodás célját nem szolgáló, beépítésre nem szánt területen méretkorlátozás nélkül, beépítésre szánt területen a 100 m² vagy annál kisebb alapterületű és 6 m vagy annál kisebb építménymagasságú, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított üvegház vagy fóliasátor építése,
16. a 30 m³, vagy annál kisebb térfogatú állandó jellegű és a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,
17. e rendelet hatálya alá tartozó közműcsatlakozási műtárgy építése,
18. e rendelet hatálya alá tartozó közműpótló műtárgy építése,
19. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése legfeljebb 10 m² vagy annál kisebb alapterületig,
20. kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor stb.) építése,
21. kerti épített tűzrakóhely építése,
22. kerti lugas, pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábán álló) kerti tető építése legfeljebb 20 m²-es alapterületig,
23. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem építése,
24. állatkifutó (karám) építése,
25. háztartási célú trágyatároló, komposztáló, árnyékszék építése,
26. kerti szabadlépcső, kerti tereplépcső és lejtő építése,
27. zászlótartó oszlop (zászlórúd) és zászlótartó építése,
28. a geodéziai építmény építése,
29. építmény építéséhez szükséges, annak használatbavételekor elbontandó állványzat, felvonulási épület építése mérethatár nélkül,
30. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábán álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet nem meghaladó méretben.

IV. A következő bontási tevékenységek bontási engedély alapján végezhetőek:

1. az 1000 m³-nél nagyobb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten 9,0 m-nél magasabb építménymagasságú építmény bontása,
2. műemléki védelem alatt álló területen mérethatár nélkül bármely építmény,
3. zártosuló vagy ikres beépítési mód esetében egy vagy több mérethatár nélküli épület bontása.

V. A következő bontási tevékenységek bejelentés alapján végezhetőek:

1. a rendelet hatálya alá tartozó elektronikus hírközlési építmény bontása,
2. a rendezett terepszinttől számított 1,5 m-nél magasabb támfal lebontása,
3. az 1000 m³-nél kisebb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten 9,0 m-nél nem magasabb építménymagasságú lakóépület bontása,
4. mérettől függetlenül
 - a) a polgári védelmi építmény (óvóhely), illetőleg
 - b) a közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince bontása,
5. mérettől és rendeltetéstől függetlenül minden olyan építmény bontása, amely azbesztet tartalmaz.

VI. Az építésügyi hatóság engedélye szükséges az alábbi telekalakítás fajtához:

1. telekcsoport újraosztásához,
2. telekfelosztáshoz,
3. telekegyesítéshez és
4. telekhatár-rendezéshez.

VII. A következő esetekben az építésügyi hatóság rendeltetés megváltoztatási engedélye, illetve az építető bejelentése szükséges:

1. Az építménynek, az építményrésznek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használatához, ha az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel is együtt jár, az építésügyi hatóság engedélye (építési engedélye) szükséges.

2. Az építménynek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használatához - ha nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel jár együtt - az építető bejelentésének az építésügyi hatóság általi tudomásulvétele szükséges abban az esetben, ha az alábbiakban megjelölt rendeltetéseket érintő változás következik be:

- a) lakó,
- b) szálláshely-szolgáltató, üdülő (hétvégi ház),
- c) iroda,
- d) vendéglátó,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló:
 - fa) sport,
 - fb) ipari,
 - fc) kereskedelmi,
 - fd) ellátó, szolgáltató,
 - fe) közösségi szórakoztató, egyéb művelődési, művészeti, kulturális,
 - ff) nevelési-oktatási,

és ha a teljes önálló rendeltetési egység rendeltetése megváltozik, vagy ha a helyiség, helyiség-csoport, építményrész rendeltetése megváltoztatásával új, önálló rendeltetési egység jön létre.

3. A lakás rendeltetés megszűnése, illetve keletkezése, továbbá a gépkocsitároló rendeltetés megszűnése abban az esetben is bejelentéshez kötött, ha a rendeltetésváltozás építési tevékenységgel nem jár együtt.

4. Ha a 2. pontban felsorolt rendeltetések közötti változás építési tevékenységgel nem jár együtt, úgy a rendeltetés - a vonatkozó anyagi jogi szabályok, valamint egyéb jogszabályban meghatározott hatósági, szakhatósági engedélyek betartása mellett - a 3. pontban foglalt kivétellel az építésügyi hatóság engedélye, illetve bejelentés nélkül megváltoztatható.

5. Műemlékileg védett építménynek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől - a 2. pontban foglaltakon túlmenően - eltérő használatához a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélye szükséges.

VIII. Az e melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek esetében az építési tevékenységre használatbavételi engedélyt kell kérni.

IX. Az e melléklet II., IV. és V. fejezete szerinti építési-bontási tevékenységek esetében az építési tevékenység használatbavételét, elkészültét be kell jelenteni.

2. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Az építésügyi hatósági engedély-kérelem tartalma

Iktatószám:

Adatok:

1. Az építési tevékenységgel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....

2. Az építető neve, címe:

1.....

2.....

3.....
4.....

3. Az ingatlannal rendelkezni jogosultak neve, címe:

1.....
2.....
3.....
4.....

4. A kérelmezett engedély fajtája:

- elvi telekalakítási engedély
- telekalakítási engedély
- elvi építési engedély
- építési engedély
- módosított építési engedély
- bontási engedély
- használatbavételi engedély
- fennmaradási engedély
- fennmaradási és továbbépítési engedély
- elvi rendeltetésmódosítási engedély
- rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély

5. A kérelem tárgya és annak rövid leírása:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági engedélyk (határozatok) megnevezése, száma, kelte:

.....
.....
.....

7. Mellékletek

- építési (az ingatlannal való rendelkezési) jogosultság igazolása pld
- építészeti-műszaki tervdokumentáció pld
- tervezői nyilatkozat pld
- tervezői jogosultság igazolása pld
- felelős műszaki vezető nyilatkozata pld
- építési műszaki ellenőr nyilatkozata
- építésügyi szakértői nyilatkozat, vélemény pld
- tervtanácsi állásfoglalás pld
- ingatlanügyi hatóság engedélye a termőföld más célú használatára
- egyéb okirat pld

8. a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. vagy 3. számú mellékletében meghatározott tevékenység vagy építmény esetén a Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés db) vagy dc), illetőleg 10. § (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti döntés, a 24. § alapján lefolytatott összevont eljárás esetén az egységes környezethasználati engedély

Kérelem:

Alulírott (név, cím) építésügyi hatósági engedélyt kérek az 1. pontban megjelölt ingatlanon új építmény elhelyezésére, építésére, fennmaradására, továbbépítésére, meglévő építmény átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, elmozdítására, lebontására, építési tevékenység végzésére, fennmaradására, építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység használatbavételére, rendeltetésének megváltoztatására, telekalakítás engedélyezésére, elvi engedélyezésre.

(A kívánt rész aláhúzandó!)

Kelt, év hó nap

.....
aláírás (építető, kérelmező)

Építésügyi hatósági bejelentés

Iktatószám:

Adatok:

1. Az építési tevékenységgel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....
.....
.....

2. Az építtető (bejelentő) neve, címe:

.....
.....
.....

3. Az ingatlannal rendelkezni jogosultak neve, címe:

.....
.....
.....

4. A bejelentés fajtája:

építés-bejelentés
bontás-bejelentés
használatbavétel-bejelentése
rendeltetés megváltoztatására irányuló bejelentés

5. A bejelentés tárgya és annak rövid leírása:

.....
.....
.....
.....
.....

6. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági engedélyk (határozatok) megnevezése, száma, kelte:

.....
.....
.....

7. Mellékletek

építési (az ingatlannal való rendelkezési) jogosultság igazolása pld
építészeti-műszaki tervdokumentáció pld
tervezői nyilatkozat pld
tervezői jogosultság igazolása pld
felelős műszaki vezető nyilatkozata pld
ingatlanügyi hatóság engedélye a termőföld más célú használatára
egyéb okirat pld

Kérelem:

Alulírott (név, cím) bejelentem az 1. pontban megjelölt ingatlanon új építmény elhelyezését, építését, meglévő építmény átalakítását, bővítését, felújítását, helyreállítását, korszerűsítését, elmozdítását, lebontását, építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység használatbavételét, rendeltetésének megváltoztatását, elvi engedélyezését, építési tevékenység végzését.

(A kívánt rész aláhúzandó!)

Kelt, év hó nap

.....
aláírás (bejelentő, építtető)

4. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Egyéb építésügyi hatósági eljárás

Iktatószám:

Adatok:

1. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....
.....

2. Az építető neve, címe:

.....
.....
.....

3. A kérelmezett engedély fajtája:

- jogutódlási engedély
- eljárás felfüggesztése
- részletfizetési engedély
- teljesítési (hiánypótlási, végrehajtási) határidő hosszabbítása iránti engedély
- eljárási bírság elengedése
- engedély érvényének meghosszabbítása
- igazolási kérelem
- egyéb

4. A kérelem tárgya és annak rövid leírása:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági engedélyek (határozatok) megnevezése, száma, kelte:

.....
.....
.....

6. Mellékletek

- építési (az ingatlannal való rendelkezési) jogosultság igazolása pld
- keresetlevél pld
- egyéb okirat pld

Kérelem:

Alulírott (név, cím)

Építésügyi hatósági engedélyt kérek az 1. pontban megjelölt ingatlanon

.....
.....
.....

(A kívánt rész aláhúzendó!)

Kelt, év hó nap

.....
aláírás (kérelmező)

5. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

I. Általános előírások

1. Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi elemei a tervezés tárgyától függően:

- a) írásos munkarészek különösen:
 - aa) tartalomjegyzék,
 - ab) tervezési program,
 - ac) műszaki leírás,
 - ad) szakvélemény,

- b) rajzi munkarészek különösen:
 - ba) ingatlan-nyilvántartási térképmásolat,
 - bb) a tervező által készített helyszínrajz,
 - bc) szükség szerint alapozási terv,
 - bd) vízszintes alaprajz (szükség szerint belsőépítészeti funkcionális alaprajzi kiegészítéssel),
 - be) függőleges metszetrajz a javasolt rétegrend feltüntetésével,
 - bf) az építmény különböző irányokból látható külső nézeteit ábrázoló nézetrajz (homlokzat),
 - bg) szakági terv szükség szerint,
 - bh) üzemeléstechológiai terv szükség szerint,
- c) egyéb munkarészek lehetnek:
 - ca) fotó,
 - cb) utcakép,
 - cc) makett,
 - cd) látványterv,
 - ce) álcázási terv,
 - cf) kilátási-rálátási terv,
- d) a tartószerkezeti dokumentáció a tartószerkezet alábbi elemeiről tartalmaz írásos és/vagy rajzi munkarészeket:
 - da) alapozás,
 - db) teherhordó falak és pillérek,
 - dc) monolit és előre gyártott födécek és azok elemei (lemezek, gerendák, koszorúk, kiváltók stb.)
 - dd) szintek áthidalására szolgáló szerkezetek (lépcső, rámpa stb.).

2. Tartószerkezet: olyan építményszerkezet, szerkezeti elem, amelynek feladata az erőhatások felvétele és továbbítása (pl. a talajra). A tartószerkezet az építmény „erőtani vázát” alkotja, ezért erőtani (statikai) tervezéssel az egyensúly megtartására úgy kell méretezni, hogy a várható hatások (terhek) következtében a megengedett mértéket meghaladó mértékű elmozdulás, törés, repedés, folyás ne keletkezzen.

3. A tartószerkezeti műszaki leírás a tervezett tartószerkezet jellemzőit tartalmazza. Készülhet a tartószerkezeti terv kiegészítéseként, és önállóan, ha egyedül ez adja meg a tervezett építmény tartószerkezetének leírását, jellemzőit. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmaz minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet a kivitelezés során be kell tartani, így különösen:

- a) a szerkezet alapvető rendszerének leírása,
- b) az alkalmazott számítási modell,
- c) a szerkezet típusa, méretei,
- d) a társtervezők által megadott adatszolgáltatás (talajmechanika, gépészet stb.).

4. Közhasználatú építmény esetén a helyszínrajzon és a vonatkozó tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell az akadálymentes és biztonságos közlekedési lehetőséget biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozási pontjától az épület bejáratáig.

5. Zártsorú beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadásán túlmenően meg kell tervezni a meglévő épületek szükséges alap-megerősítésének megoldását is.

6. Az építési tevékenységgel érintett telken, ha az építési tevékenység a telek természetes terepviszonyainak a megváltoztatását is eredményezi, a csapadékvíz-elvezetésének műszaki megoldását is ábrázolni kell. A telek természetes terepviszonyának feltöltéssel vagy terepbevárással történő megváltoztatása esetén a telek eredeti és a megváltoztatott, végleges állapotát a terep szintmagasságának ábrázolásával méretezett terepmetszeten kell bemutatni.

7. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a dokumentációban összevonhatók. Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

8. Műszaki leírás

Ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, valamint

- a) az építmény (építményrész) - külön jogszabály szerinti számítási - értékét (számított építményérték),
- b) a teljes építmény eredeti rendeltetését, valamint az átalakított építmény új rendeltetését, üzemeltetési technológiáját,
- c) a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek (a telek beépített területe, beépített területek aránya a zöldfelülethez, építménymagasság, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete, tervezett épület energetikai értéke) meghatározását,
- d) a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi, hőszigetelési, munkavédelmi stb. megoldásokat, az energetikai követelmények kielégítésének módját,
- e) a közlekedési útvonalak akadálymentesítését, továbbá
- f) jogszabályban meghatározott esetekben az építménybe betervezett építési anyagok, berendezések, szerkezetek megfelelőségi engedélyére, illetve ÉME engedélyre történő hivatkozást,
- g) a szakhatóságok által kért további információkat és az építési tevékenység környezetre gyakorolt hatását,
- h) az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírását és indoklását,

i) a 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben a telek közúti csatlakozása kialakításának módját, megfelelőségét, a tervezett rendeltetés forgalomvonzó hatását, a közlekedézbiztonsági követelmények érvényre juttatásának módját.

9. Az egyes építmények, építési tevékenységek engedélyezéséhez eljárási fajtánként szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció meghatározásánál

- a) a 150 m² bruttó alapterületű és két beépített szintű vagy
 - b) 1000 m³ térfogatú vagy
 - c) 10,0 m-es építménymagasságú vagy
 - d) 5,4 m-es szerkezeti nyílásméretű (falköz, oszlopköz)
- építményt, építményrész alapesetnek tekintjük.

10. Látványterv

A látványterv tartalmazza a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázzst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.

11. Az építészeti-műszaki dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben kell elkészíteni, amely a megértéséhez, az engedélyezéshez, a kivitelezési dokumentáció elkészítéséhez szükséges (a dokumentáció egyes munkarészeinek léptékére, kidolgozottsági szintjére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatában foglaltak irányadóak).

12. A dokumentáció szöveges és rajzi részekből, valamint melléletekből áll, de kiegészülhet (illetve esetenként kötelező része) fotódokumentációval, fotómontázzsal, makettel stb. A dokumentáció része a tervezési program.

13. Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

14. Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervlapokon egyértelműen jelölni kell.

15. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció-részek elhagyhatók.

II. Elvi engedélyezési dokumentáció

Több kérdés együttes tisztázására szolgáló elvi engedélyezési kérelem esetén a dokumentáció tartalmára vonatkozókat összesíteni kell. Nem szükséges statikus dokumentáció. Veszélyes építmény-üzem, veszélyes környezet esetén a veszélyek elhárítására is utaló műszaki leírás szükséges.

1. A telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési dokumentációnak szükség szerint az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot,
- b) a tervező által készített helyszínrajzot
 - ba) égtájjelöléssel,
 - bb) 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetében az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
 - bc) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú (telekhatáru) - telkek és az azokon - a tervezett építmény tűztávolságán belül elhelyezkedő - meglévő és tervezett valamennyi építmény méretarányos körvonalrajzával,
 - bd) a tervezett beépítettségre jellemző mutatószámokkal (beépítési százalék, építménymagasság stb.),
 - be) a tervezett építmény személy- és gépkocsiforgalmi be- és kijáratainak, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének jelölésével.

2. A településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési tervdokumentációt a tervezett építmény környezetbe illesztésének, megjelenésének (tömegformálásának, tetőkialakításának, homlokzatképzésének, színezésének) bemutatása érdekében a tervezett építmény jellegétől függően szükség szerint legalább 1:200 méretarányú, az építmény részét vagy egészét bemutató alaprajz(ok)ból, homlokzat(ok)ból, metszet(ek)ből, továbbá műszaki leírásokból és részletrajzokból, tömegvázlatból, fotómontázból, makettfotóból vagy utcaképből kell összeállítani.

3. A műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi, valamint életvédelmi, tűzvédelmi követelményeket is érintő (szakhatósági követelmények tisztázása) elvi építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmát az építésügyi hatóság által meghatározottakon túl az érintett szakhatóságok - építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőző tervezői egyeztetés során - a felvetett szakkérdés tisztázásához szükséges mértéknek megfelelően határozzák meg.

4. A műszaki követelményeket előzetesen tisztázó - az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldások alkalmazhatóságára irányuló - elvi építési engedélyezési tervdokumentációt az adott műszaki kérdés tisztázására elégséges részletettségű tervrajzokból és műszaki leírásokból kell összeállítani.

III. Építési engedélyezési (bejelentési) dokumentáció

1. Tartószerkezeti műszaki leírás szükséges új építmény építése esetén (a tervező által elkészített igazoló tartószerkezeti műszaki számítást az építésügyi hatósági engedély-kérelemhez benyújtani nem szükséges). Meglévő építményt érintő építési tevékenység esetén az építészeti-műszaki tervdokumentáció minden méretű építménytípusnál tartalmaz:

- a) tartószerkezeti műszaki leírást és
- b) szakértői véleményt

ba) az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 50 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton stb.),

bb) az épület összes építési tevékenységgel, illetve tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetére, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségére, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító, tartószerkezeti megoldásokról.

2. Talajmechanikai szakvélemény kell

- a) a négy beépített szintnél nagyobb vagy
- b) a 10 m-es építménymagasságnál magasabb vagy
- c) az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű vagy
- d) a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű

építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.

3. Geotechnikai dokumentáció kell:

- a) jogszabályban meghatározott veszélyes üzemnél,
- b) jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,
- c) ha egynél több szint kerül a terepszint alá,
- d) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal).

4. Tűzvédelmi dokumentáció kell - a külön jogszabályban rögzített esetekben -, mely tartalmazza

- a) az építmény megközelíthetőségére,
- b) oltóvíz-ellátására,
- c) tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára,
- d) az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire,
- e) a tűzszakaszok elhelyezkedésére, kiürítési számítására,
- f) épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint
- g) a tűzjelzésre és oltásra

vonatkozó megoldásokat.

5. A tervező által készített helyszínrajz tartalmazza

- a) az égtájjelölést,
- b) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú - telkek ábrázolását,
- c) a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező építményt, valamint a tervezett építményt, méretarányos ábrázolással (körvonalrajza, tetőidoma ábrázolásával, rendeltetésének megnevezésével), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- d) a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomát, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- e) a tervezett és a meglévő épületek telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét,
- f) a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervben meghatározottak teljesítését igazoló mutatószámokat jellemzőket (beépítési százalék, építménymagasság, szabályozási vonal stb.),
- g) az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- h) a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- i) a tervezéssel érintett telken meglévő 15 cm-nél nagyobb törzsmérőjű meglévő és kivágandó faállomány jelölését és a fa fajtájának megnevezését,
- j) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal.

6. Az alaprajz tartalma

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a tervdokumentációban összevonhatóak. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:

- a) az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- b) a beépített berendezési tárgyakat,
- c) a nyílásokat,
- d) az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- e) a szerkezeti dilatációk helyét,
- f) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,

g) az égéstermék-elvezetőt.

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

7. A metszet tartalma

a) ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:

aa) az elmetstet, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

ab) zártosorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,

ac) az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát, továbbá

b) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

8. A homlokzati terv tartalma

a) ábrázolni kell az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, rácsokat, korlátokat, reklám- és hirdetőberendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légcsatornákat, égéstermék-elvezetőt, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

b) meg kell adni a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény stb. szintmagasságát,

c) meg kell határozni az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

d) zártosorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén - a környezetbe illesztés bemutatására - ábrázolni kell a szomszédos épületek nézetét.

9. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a kérelem benyújtásakor 90 napnál nem régebbi, a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,

b) a tervező által készített helyszínrajzot,

c) tereprendezési tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,

d) alaprajzot a tervezett építmény valamennyi eltérő szintjéről, a méretarányának megfelelő műszaki tartalommal,

e) metszeteket a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöveget bezáró módon felvéve,

f) homlokzati terveket az építmény minden nézetéről,

g) üzemeléstéchnológiai tervet a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben és részletezettséggel,

h) kertépítészeti terveket a külön jogszabályban vagy a helyi önkormányzat által rendeletben meghatározott esetekben,

i) az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,

j) műszaki leírást,

k) a felvonók és mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,

l) a 4. mellékletben szereplő kitöltött statisztikai adatlapot.

10. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,

b) a tervező által készített helyszínrajzot a meglévő építmény befoglaló tömegét megváltoztató esetekben,

c) alaprajzo(ka)t a meglévő építmény jellemző, de legalább az átalakítani szánt, valamint az az alatti-fölötti építményszintjeiről,

d) alaprajzo(ka)t az építmény átalakított építményszintjeiről,

e) homlokzati rajzo(ka)t és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,

f) homlokzati rajzo(ka)t az átalakított homlokzat(ok)ról,

g) metszete(ke)t a meglévő építmény szintszáma szempontjából meghatározó helye(ke)n, a befoglaló méretre jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

h) szintszám-, belmagasság- vagy tetőforma-változtatást eredményező átalakítás esetén metszete(ke)t a tervezett állapotról a változtatás szempontjából meghatározó helye(ke)n, a változásra jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

i) a felvonók, a mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,

j) üzemeléstéchnológiai terveket a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben,

k) műszaki leírást,

l) egy évnél nem régebbi szakértői véleményeket

la) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű szerkezeteket tartalmazó (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton stb.) épületszerkezetekről és

lb) a 80 évesnél idősebb építmények tartószerkezetéről,

m) a 4. mellékletben szereplő kitöltött statisztikai adatlapot.

A helyi védelem alatt álló építmény, illetve műemléki jelentőségű terület megjelenését érintő építés, bővítés, átalakítás esetében - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - a fentiekben felsoroltakon túl a meglévő állapotot bemutató fotódokumentáció és indokolt esetben színezési dokumentáció mellékelendő.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen építmény építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

11. A jogerős és végrehajtható építési engedélyezési dokumentációtól való eltérésre irányuló kérelem (módosított építési engedély iránti kérelem) mellékletét szolgáló dokumentációnak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azokat ismertető munkarészeket (pl. műszaki leírást és számításokat) kell tartalmaznia. A műszaki leírásban egyértelműen meg kell nevezni és fel kell sorolni az eltéréseket.

12. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,
- b) a tervező által készített, a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzot,
- c) nézetrajzot a tervezett, és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,
- d) tereprendezési tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,
- e) műszaki leírást.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen műtárgy építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

13. Bejelentési eljáráshoz szükséges építésügyi-műszaki dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén a 9. pont a)-d) és i)-j) alpontjában foglaltakat értelemszerűen, az e)-f) alpontban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy egy metszetrajz és egy jellemző nézet szükséges,
- b) helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén a 10. pont a)-b) és d), h), k) alpontjában foglaltakat értelemszerűen, az f)-g) alpontban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy egy metszetrajz és egy jellemző nézet szükséges,
- c) helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén a 12. pont a)-c) alpontjában foglaltakat értelemszerűen.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen építmény építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

A műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi, valamint életvédelmi követelményeket is érintő (szakhatósági követelmények tisztázása) elvi építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmát az építésügyi hatóság által meghatározottakon túl az érintett szakhatóságok - építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőző tervezői egyeztetés során - a felvetett szakkérdés tisztázásához szükséges mértéknek megfelelően határozzák meg.

IV. Bontási engedélyezési dokumentáció

1. A veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírás szükséges az érzékeny szerkezetű építmény (bontás során állékonyságát veszti, életveszély léphet fel) bontásakor.

2. A bontási engedélyezési dokumentációnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,
- b) műszaki leírást, mely ismerteti az építmény rendeltetését, alaprajzát, metszetét, méreteit, anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
- c) a bontáshoz tervezett technológiai leírást, amely tartalmazza a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi és környezetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,
- d) helyi védelem alá tartozó építmény, illetve műemléki vagy tájképi jelentőségű védett természeti területen lévő egyedi tájértékké minősített építmény elbontása esetén fényképeket az építmény valamennyi nézetéről,
- e) helyi védelem alatt álló vagy egyedi táj értékévé minősített, továbbá műemléki területen meglévő építmény elbontása esetén 1:100 méretarányú alaprajzo(ka)t minden szintről és legalább két egymással szöveget bezáró metszetet, valamint a jellemző homlokzatok felmérési rajzát,
- f) zártosurú beépítés esetén tartószerkezeti szakértői véleményt különös tekintettel a szomszédos ingatlanokra és az azokon lévő építmények állagvédelmére.

3. Bontás bejelentése engedélyezési dokumentációjának a 2. pont a)-c) és f) alpontjában foglaltakat kell tartalmaznia.

V. Használatbavételi engedélyezési és bejelentési dokumentáció

A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékleteként dokumentációt csak az e rendeletben meghatározott esetben kell benyújtani, és annak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azt ismertető munkarészeket (pl. a műszaki leírást és a számításokat) kell tartalmaznia.

A tervrajzok méretarányára és tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál meghatározottakkal.

Épület esetében a 4. mellékletben szereplő statisztikai adatlapot kell kitölteni.

Új felvonó, mozgólépcső létesítése vagy meglévő műszaki jellemzőinek megváltoztatása esetén a külön jogszabályban meghatározott iratokat és adatokat kell mellékelni.

Műemlékileg védett területen épült építmény esetén fotódokumentáció is szükséges.

VI. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció

A dokumentáció tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál leírtakkal. A szabálytalanul megépített vagy befejezetlen építmény esetében a jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni.

A fennmaradási engedélyezési tervben egyértelműen ábrázolni kell, hogy

- a) miben nyilvánult meg a szabálytalanság (méretekkel), és
- b) a szabálytalanságot milyen módon szüntetik meg (átalakítással vagy egyéb módon).

Műemlékileg védett területen épült építmény esetén fotódokumentáció is szükséges.

VII. Rendeltetés-megváltoztatás engedélyezési (bejelentési) dokumentációja

Az építési engedélyhez kötött építési munkával járó rendeltetés-megváltoztatás esetében a dokumentáció tartalma azonos az építési engedélyezési dokumentációra előírtakkal.

Az építési munkával nem járó vagy nem építési engedélyhez kötött építési munkával járó rendeltetés-megváltoztatás esetében a dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) a jogszabályban meghatározott követelmények (üzemelőtechnológiai, tűzvédelmi, élet- és egészségvédelmi előírások stb.) kielégítését bizonyító műszaki leírást,
- b) szükség szerint szakvéleményt, fényképet, illetve
- c) felmérési alaprajzot,
- d) tehernövekedéssel járó rendeltetés megváltoztatása esetében tartószerkezeti műszaki leírást, továbbá
- e) gépkocsitároló rendeltetésének megváltoztatása esetén az OTÉK gépkocsi-elhelyezésre vonatkozó szabályainak teljesülését igazoló rajzi és szöveges dokumentumokat, igazolásokat.

Bejelentés esetén, ha szakhatósági állásfoglalás nem szükséges, az a) és b) pontban meghatározott munkarészek elhagyhatóak.

VIII. A telekalakítási dokumentáció

A telekalakítási dokumentáció új építési telek kialakítása érdekében történő telekalakítási eljáráshoz szükséges, egymással összevethető rajzi munkarészből és táblázatos jegyzékből álló dokumentáció. A telekalakítási dokumentáció rajzi munkarésze a tervező által - az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata alapján - készített, a telekalakítás utáni állapotot tartalmazó térkép.

A telekalakítási terv táblázatos jegyzékei:

- a) a telekalakítással érintett telkek adatait - cím, helyrajzi szám, tulajdonos, fekvés, terület, meglévő beépítettség, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építésügyi jogok és korlátozások - tartalmazó jegyzék,
- b) a telekalakítás után kialakuló telkek tervezett adatait - cím, helyrajzi szám, tulajdonos, fekvés, terület, meglévő beépítettség, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő építésügyi jogok és korlátozások, előírt kötelezettségek és az azok teljesítéséhez nyújtott pénzbeli szolgáltatás - tartalmazó jegyzék.

6. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során a hírközlési szakhatóság megkereséséhez szükséges adatlap

Antennatartó szerkezet:

1. Az építés helyének közigazgatási címe:
 - a) irányítószám
 - b) helység
 - c) utca, házszám, helyrajzi számAlátámasztás középpontjának koordinátái:
2.
 - a) Y EOV
 - b) X EOV
3. Telephelyének a Balti-tenger szintjéhez mért magassága (m)
4. Talppontjának magassága a földtől (m)
5. Magassága (villámcsúcs nélkül) (m)
6. Típusa vagy szerkezete
7. Tulajdonosa
8. Tulajdonosának közigazgatási címe:
 - a) irányítószám
 - b) helység

c) utca, házszám

Az építési engedély köteles antenna adatai:

1. Gyártója:
2. Típusjelzése:
3. Típusa:
4. Üzemi frekvenciasávja:
5. Nyeresége (dB):
6. Legnagyobb lineáris mérete (m):
7. Felülete (m²):

7. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Épület építési engedélyezéséhez statisztikai adatlap

Az épület rendeltetése	Az épület hasznos alapterülete* m ²	Létesítendő lakások (üdülőegységek) száma, db
<i>Lakóépület</i>		
11. Egylakásos lakóépület		
12. Kétlakásos lakóépület		
13. Három- és többalakásos lakóépület		
14. Közösségi (szálló jellegű) lakóépület (otthon, szállás)		
20. Üdülőépület		
<i>Nem lakóépület</i>		
31. hivatali (iroda)épület		
kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi) épület		
32. (bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági fogyasztásicikk-javító hely, szervizállomás)		
szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület (szálloda, motel, panzió, fogadó, egyéb nyaraló-pihenő otthon, tábor, valamint étterem, kávéház, büfé)		
33. oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint szórakoztatásra, közművelődésre használt épület		
34. közlekedési és hírközlési épület		
35. ipari épület, raktár (gyár, műhely, szerelőüzem, csarnok, vágóhíd, sörfőzde, siló)		
36. mezőgazdasági célra használt gazdasági és raktárépület (istálló, magtár, pince, üvegház)		
37. egyéb nem lakóépület		
38. nem új épület (épületbővítés, átalakítás stb. során építendő új lakások)		
40.		

Gazdasági szervezet építkezése esetén az építető törzsszáma

(az adószám első nyolc számjegye):

* *Lakóépület* hasznos alapterülete: a lakás(ok) összes helyiségeinek területe, továbbá többalakásos házakban a házak közös használatú helyiségeinek területe is.

Nem lakóépület hasznos alapterülete: az épület rendeltetésének megfelelő célú területek összessége. A hasznos alapterületbe nem tartozik bele az épületszerkezetek által elfoglalt terület, a segédberendezések üzemi területe (fűtő- és légkondicionáló berendezések, áramfejlesztők területe) és az átjárók területe.

8. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Épület használatbavételi engedélykérelméhez statisztikai adatlap

1. Az ingatlan adatai:

- (1) helység utca
- (2) a telek területe: m²

2. Az építés jellege:

(1) Új épület építése, (2) Épület-helyreállítás, (3) Emeletráépítés, (4) Tetőtér-, padlástér-beépítés, (5) Toldaléképítés, (6) Lakássá alakítás, (7) Lakás műszaki megosztása, (8) Lakásösszevonás

3. Az építés (kivitelezés) időtartama: év hónaptól év hónapig

4. (1) Az épületben épített lakások száma: db, (2) összes hasznos alapterülete: m²
(3) Más, önálló rendeltetési egység száma: db, (4) összes hasznos alapterülete: m²

5. Az épület (lakás) anyagai:

(1) A függőleges teherhordó szerkezet anyaga

(2) A tetőfedés anyaga

(3) A homlokzati felületképzés anyaga

6. Az új lakóépület tetőszerkezetének formája:

(1) Lapos tető, (2) Sátortető, (3) Nyeregtető, (4) Tagolt, (5) Erősen tagolt

7. Az új lakóépület szintjei és azok területe:

(1) Pinceszint: m², (2) Alagsor: m², (3) Földszint: m², (4) Emeletszint: db

8. A lakásokhoz tartozó egyéb építmények és helyiségek:

(1) Gépkocsitárolók száma: férőhely

(2) Úszómedence, (3) Téli kert, (4) Egyéb, és pedig

9. Az épület (lakás) egyéb felszereltsége:

(1) Klíma, (2) Mesterséges szellőzés, (3) Központi porszívó, (4) Napkollektor, (5) Parabolaantenna, (6) Komplet kábelszolgáltatás, (7) Lift, (8) Elektronikus vagyonvédelem, (9) Automata öntözőberendezés, (10) Egyéb, és pedig

10. Az épület (lakás) közműellátottsága:

(1) Vezetékes gáz, (2) Tartályos gáz, (3) Közütemi vízellátás lakáson belül, (4) Közütemi vízellátás telken belül, (5) Házi vízellátás, (6) Közműves csatorna, (7) Házi csatorna (derítő)

11. Az épített lakások területe, helyiségei:

	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4 szobás	5 szobás	6 és több szobás	Összes
--	----------	----------	----------	----------	----------	------------------	--------

Lakás

- 1 Lakások száma (db)
- 2 Ebből: duplakomfortos (db)
- 3 Lakások alapter. összesen (m²)
- 4 Ebből: a szobák alapter. (m²)
- 5 Helyiségek száma összesen (db)
Ebből: szobák száma
- 6 6,1-12,0 m² alapter. (db)
- 7 12,1-17,0 m² alapter. (db)
- 8 17,1-25,0 m² alapter. (db)
- 9 25,1-m² alapter. (db)
(5)-ből: főzőhelyiségek száma
- 10 -4,0 m² alapter. (db)
- 11 4,1-10,0 m² alapter. (db)
- 12 10,1-m² alapter. (db)
- 13 (5)-ből: gardróbhelyiség (db)
- 14 fürdőszoba (db)
- 15 mosdó, zuhanyozó (db)
- 16 külön WC-helyiség (db)
- 17 szauna (db)

12. A lakás fűtési rendszere (db):

- 1 Távfűtés
- 2 Egyedi központi fűtés
- 3 Etázsűtés
- 4 Helyiségűtés

13. A hőleadás módja (db):

- 1 Légfűtés
- 2 Padlófűtés
- 3 Radiátor
- 4 Konvektor
- 5 Kályha

14. A fűtés energiája (db):

- 1 Gáz
- 7 Villany
- 3 Olaj
- 4 Szilárd
- 5 Egyéb

9. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

I. A természet- és tájvédelmi szakhatósági állásfoglalás megkéréséhez szükséges dokumentumok antenna létesítésére irányuló építésügyi engedélyezésnél

1. Az antennát befogadó ingatlan és a szomszédos ingatlanok helyszínrajza 1:1000 léptékben.
2. Az antenna szerkezeti vázrajza oldalnézetben.
3. Az antennát övező táj 4 km-es sugarú körön belüli vázrajza 1:5000 léptékű vázrajz, amelyen ábrázolni kell mindazon építményt és természeti képződményt (jellemző magassági adatokkal), amelyek befolyásolják az antenna láthatóságát.
4. Az antenna esetleges álcázási módját.
5. Az antenna és a vele távközlési kapcsolatban lévő szomszédos antennák elhelyezkedésének vázrajza értelemszerű léptékben.

II. Épület építésügyi engedélyezési eljárása esetén a természet- és tájvédelmi szakhatóság megkereséséhez szükséges adatlap

1. A természet- és tájvédelmi szakhatósági állásfoglalás megkérése abban az esetben szükséges, ha az építési tevékenység:
 - a) védett természeti területet,
 - b) Natura 2000 területet,
 - c) „ex lege” védett területet (forrás, láp, szikes tó, víznyelő, kunhalom, földvár, barlang),
 - d) természetvédelmi oltalom alatt nem álló külterületetérint.
2. A természet- és tájvédelmi szakhatósági állásfoglaláshoz az alábbi dokumentumok szükségesek:
 - a) beépített térségben a szomszédos ingatlanok/épületek látvány- és alaprajzai, elhelyezkedésük a befoglaló telkeken (tervrajzzal, fotókkal, elhelyezkedési vázlattal dokumentálva),
 - b) beépített térségben az utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőinek összevetése az engedélyezendő építési tevékenység tárgyával,
 - c) a beépítésre szánt ingatlan tényleges beépítési százaléka (a természetes, termett talajjal borított ingatlan méretének feltüntetésével) a beépítés után,
 - d) az építési tevékenységgel érintett területre vonatkozó természetvédelmi oltalom megjelölése,
 - e) természeti állapot (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) változásának mértéke,
 - f) az építési tevékenység látványhatása a tájra, (adottságoktól függően) legfeljebb 4 km sugarú távolságig, 1:5000 léptékű vázrajz, amelyen ábrázolni kell mindazon építményt (jellemző adatokkal, fotókkal), amelyek befolyásolják, vagy hatást gyakorolhatnak az építményre,
 - g) a tájba illesztés megoldása (látvány, stílus, funkció, természeti, táji állapot) alapján,
 - h) biológiai aktivitás érték számítása az építési tevékenységre és a közigazgatási egységre, ennek eredménye.
3. Természetvédelmi oltalom alatt nem álló külterületi ingatlan esetében csak az f), g), h) pontban foglalt dokumentáció szükséges.

10. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során a közlekedési szakhatóság megkereséséhez az 5. mellékletben foglaltakon túlmenően szükséges dokumentáció

A 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben a dokumentációban fel kell tüntetni

1. az építési tevékenységgel érintett telekkel határos utak esetén, hogy az
 - a) országos közút (út megnevezése, helyrajzi száma)
 - b) helyi közút (út megnevezése, helyrajzi száma)

c) közforgalom elől el nem zárt magánút (út megnevezése, helyrajzi száma, tulajdonos, kezelő megnevezése) vagy
d) közforgalom elől elzárt magánút (út megnevezése, száma, jele, helyrajzi száma, tulajdonos, kezelő megnevezése, az út elzárásának módja),

2. közterületi rakodás (árufeltöltés) esetén a közterületi parkolás megoldását,
3. a tervezett építményrendeltetés forgalomvonzó hatásaira vonatkozó becsléseket,
4. a hirdetési vagy reklámcélú építmény elhelyezését,
5. helyszínrajzi szinten a tervezett építmény járműforgalmi be- és kijáratainak közúthoz való csatlakozásának módját,
6. a tervezett építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a közutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó tervezett építési tevékenységek felsorolását (járda építése, átépítése, buszmegálló áthelyezése, átalakítása, útcsatlakozás kiépítése, átalakítása, kapcsolódó útépítés stb.).

Mellékelni kell a telek közötti csatlakozása kialakításának műszaki leírását járműforgalom-technikai szempontból.
