

**MAGYARORSZÁG KORMÁNYA**

**T/9369. számú**

**törvényjavaslat**

**az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény  
módosításáról**

**Előadó: Lázár János  
Miniszterelnökséget vezető miniszter**

**Budapest, 2016. február**

**2016. évi .... törvény****az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény  
módosításáról****1. §**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott lakóépület létesítésekor a helyi építési szabályzatban meghatározott

*a)* övezet, építési övezet területi lehatárolását;

*b)* övezetre, építési övezetre vonatkozóan

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

*bb)* a megengedett legnagyobb beépítettséget,

*bc)* a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát,

*bd)* a megengedett legnagyobb beépítési magasságot,

*be)* a szabályozási vonalat és

*bf)* a beépítési módot, az építési helyet;

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

**2. §**

Az Étv. 32. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az építészeti-műszaki tervezői tevékenység megkezdéséhez és folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást írhat elő.”

**3. §**

Az Étv. 33/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerinti épület építése esetén az építtető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni.”

#### 4. §

Az Étv. 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

#### 5. §

Az Étv. 39. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szerinti hozzátartozó céljára végezhet.”

#### 6. §

Az Étv. 40. § (1) bekezdés *b*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kivitelező felelős:)*

„*b*) az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért, és”

#### 7. §

Az Étv. 43. § (1) bekezdés *e*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építtető felel)*

„*e*) a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,”

#### 8. §

Az Étv. 46. § (3) bekezdés *b*) pontja a következő *bc*) alponttal egészül ki:

*[Az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon a (2) bekezdés b) pont ba), bc), bd) alpontja, és a (2) bekezdés e) pontja szerinti feladatkörében az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását]*

„*bc*) építési napló hiányában megtiltja,”

## 9. §

Az Étv. 47. § (2) bekezdés *d*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:)*

„*d*) jogszerűtlen építési tevékenység esetében az építési tevékenység végzésének megszüntetését, valamint a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak vagy a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentésnek megfelelő állapot kialakítását,”

## 10. §

(1) Az Étv. 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha

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

*aa*) engedély vagy tudomásulvétel nélkül,

*ab*) az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően,

*ac*) az engedély jogerőssé válása nélkül - kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik -, vagy

*ad*) a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;

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

*ba*) bejelentés nélkül, vagy

*bb*) a bejelentett és a kormányrendeletben meghatározott mértékű változás bejelentésétől eltérően;

*c*) ahhoz jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges és a tevékenységet építési napló hiányában végzik.”

(2) Az Étv. 48. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Szakszerűtlen a 16. §, a 32. §, a 38/A. §, a 38/C. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, valamint a kivitelezői tevékenység, ha

*a*) azt – a 33/A. § szerinti építési tevékenység kivételével – a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,

*b*) a 33/A. § szerinti építési tevékenység esetén a 13. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően végzik,

*c*) az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy

*d*) a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.”

## 11. §

Az Étv. 48/A. § (1) bekezdés *d*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha)*

„*d*) a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött épület létesítése esetén a 13. § (2) bekezdésében foglaltak, valamint jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek. Az így kiadott fennmaradási engedély nem mentesít a 33/A. § (2) és (3) bekezdése rendelkezéseinek alkalmazása alól.”

## 12. §

Az Étv. 62. §-a a következő (1d) és (1e) bekezdéssel egészül ki:

„(1d) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy az építészeti-műszaki tervezői tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges felelősségbiztosítás kötelező eseteit és részletes szabályait rendeletben állapítsa meg.

(1e) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit (különös tekintettel a szerződés ellenértékére) rendeletben állapítsa meg.”

## 13. §

Az Étv.

- a) 2. § 4. pontjában az „az építésügyi hatósági engedély kérelmezője,” szövegrész helyébe az „a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a 33/A. § szerinti építési tevékenység bejelentője” szöveg,
- b) 20. § (7) bekezdés *a*) pontjában a „munkákra” szövegrész helyébe a „munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre” szöveg,
- c) 32. § (1) bekezdésében a „tervdokumentáció” szövegrész helyébe a „dokumentáció” szöveg,
- d) 32. § (11) bekezdésében az „engedélyezéshez” szövegrész helyébe a „hatósági eljáráshoz” szöveg,
- e) 33. § (1) bekezdés *a*) pontjában a „tervek” szövegrész helyébe a „dokumentáció” szöveg, a „terveket” szövegrész helyébe a „dokumentációt”,
- f) 33. § (1) bekezdés *c*) pontjában az „a tervdokumentáció” szövegrész helyébe az „az építészeti-műszaki dokumentáció” szöveg,
- g) 33/A. § (1) bekezdés *a*) pontjában a „bejelenti” szövegrész helyébe a „ , kizárólag elektronikus úton bejelenti” szöveg,
- h) 33/A. § (1) bekezdés *c*) pontjában az „egyszerű bejelentési” szövegrész helyébe a „kivitelezési” szöveg,
- i) 33/A. § (1) bekezdés *d*) pontjában az „az egyszerű bejelentési dokumentációtól való” szövegrész helyébe az „a kivitelezési dokumentációtól kormányrendeletben meghatározott” szöveg,

- j)* 33/A. § (2) bekezdésében az „a bejelentéstől” szövegrész helyébe az „az (1) bekezdés *a*) pontja szerinti bejelentéstől” szöveg,
  - k)* 40. § (2) bekezdés *c*) pontjában a „kivitelezési terveknek” szövegrész helyébe a „kivitelezési dokumentációnak” szöveg,
  - l)* 46. § (2) bekezdés *b*) pont *bc*) alpontjában a „vezetésének” szövegrész helyébe a „meglétének, vezetésének” szöveg
- lép.

#### **14. §**

Hatályát veszti az Étv. 39/A. § (3) bekezdése.

#### **15. §**

(1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

(2) A 13. § *g*) pontja 2016. július 1-jén lép hatályba.

## **Általános indokolás**

A törvényjavaslatban a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépületek létesítésére vonatkozó szabályok az épített környezet tervszerű alakításának és védelmének érdekében kiegészítésre kerülnek. Ennek megfelelően az építés és a tervezés során betartandó szabályokként kerül rögzítésre a kötelező tervezői művezetés intézménye, továbbá az építés helyi rendjét alapvetően meghatározó és biztosító követelmények a szennyvízelvezetés, az épület-, a lakásszám és a védelmi rendelkezések szempontjai.

Az építési tevékenységgel kapcsolatos felelősségi rendszer átrendezésével összefüggésben a szakmai garanciák megtartása, valamint a tervezői és kivitelezői felelősség tényleges érvényesülése érdekében törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeleti szinten előírásra kerül a kötelező felelősségbiztosítás.

Az építési engedélyezés hiányában új formába szükséges önteni a helyi önkormányzat településkép-védelmi eszközrendszerét, ennek érdekében külön törvényt kell alkotni a településkép és a helyi védettség tárgykörében, amelynek kidolgozására előzetes társadalmi egyeztetés mellett kerül sor.

## **Részletes indokolás**

### **Az 1. § - hoz**

A szabályok egyértelmű alkalmazása érdekében alapvető elvárásként került meghatározásra az építéssel érintett telek, építési telek felhasználását komplexen meghatározó övezeti, illetve építési övezeti besorolás.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek tekintetében egységes követelményrendszer kerül meghatározásra, amelyben a környezet túlterhelésének elkerülését biztosítja a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység szám.

A védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés, illetve tisztítás szabályainak közegészségügyi szempont szerinti megfelelése az egészséges és fenntartható lakókörülmények, a természet- a környezetvédelem, a felszíni és felszín alatti vizek védelmének érvényre jutását biztosítja.

Az építészeti, régészeti, környezeti, természeti védelem és tájvédelem szempontjainak az összehangolt érvényesítése érdekében a tervezés és az építés a helyi építési szabályzat védelmi rendelkezéseinek a figyelembevételével történhet.

### **A 2. § - hoz**

A felelősségi rendszerrel összefüggésben – annak tényleges érvényesülése érdekében – törvényi felhatalmazás alapján, kormányrendeleti szinten előírásra kerül a tervezői felelősségbiztosítás.

**A 3. § - hoz**

A javaslat elfogadásával biztosítható, hogy a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén a bejelentésnek megfelelő megvalósulás szakmailag garantált legyen, ezzel növekedik az építészeti műszaki tervező felelőssége is, aki ennek ellenértékéért kormányrendeletben meghatározott díjazásban részesül.

**A 4. § - hoz**

A javaslat törvényi szintre emeli az építési tevékenység folytatását kivitelezési dokumentáció alapján, de lehetővé téve a jogszabályi eltérő rendelkezést.

**Az 5. és 14. § - hoz**

A „háziagos” kivitelezés elterjedésének segítése érdekében a saját vagy a hozzátartozó részére végzett építési tevékenység részletszabályait kormányrendeletbe utalja a javaslat.

**A 6-7. § - hoz**

A javaslat elfogadásával a kivitelező és az építtető felelőségére vonatkozó szabályok pontosításra kerülnek és ezzel kiterjednek az egyszerű bejelentéssel folytatható építési tevékenységek esetére is.

**A 8. § - hoz**

A javaslat elfogadásával az építésfelügyeleti hatóság az építési napló hiányában megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, az építési napló előírt vezetési kötelezettsége esetén.

**A 9. § - hoz**

Az építésügyi hatósági kötelezés eseteit a javaslat pontosítja az egyszerűsített bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében.

**A 10. § - hoz**

A jogszerűtlen építési tevékenység eseteit bővíti és pontosítja az egyszerű bejelentésre tekintettel.

A szakszerűtlen építési tevékenységre vonatkozó rendelkezés az egyszerű bejelentéshez kapcsolódó, a helyi építési szabályzattal összefüggő eseteket is figyelembe veszi.

**A 11. § - hoz**

A fennmaradás eseteire kiegészül az egyszerű bejelentéshez kötött, de jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megvalósult épületek vonatkozásában. Tekintettel azonban az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység által felépített épületekre, a fennmaradási engedély megadása ez esetben csak a jogszerűtlenség és a szakszerűtlenség alóli mentesülést jelenti, azonban nem mentesít azon speciális rendelkezések betartása alól, amelyek ezt az új típusú eljárást jellemzik. Ezzel egyidejűleg megszűnik az a lehetőség, hogy fennmaradási engedély lényegében bármilyen esetben kérhető, ha a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az



érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható. A fennmaradási engedély megadása a továbbiakban csak és kizárólag objektív alapon lehetséges.

## **12. §**

A kötelező tervezői művezetés esetében a tevékenység jogszabályban meghatározott ellenértéke és részletszabályai törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeletben kerülnek meghatározásra.

Az építési tevékenységgel kapcsolatos felelősségi rendszer átrendezésével összefüggésben az Étv. 32. §-a, 38/D. §-a, általánosságban alapozza meg azokat a szakmai garanciákat, amelyek mellett a tervezői felelősség tényleges érvényesülésére kerülhet sor, míg a törvényi rendelkezést kiegészítő részletszabályok kidolgozására a törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeleti szinten kerül sor.

## **A 13. § - hoz**

A pontos értelmezés és a koherenciazavar kiküszöbölése érdekében az adott szakmai rendelkezések az egyszerű bejelentés szöveggel kiegészítésre kerülnek.

## **A 14. § - hoz**

A szakasz egy hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza, az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei vonatkozásában.

## **A 15. § - hoz**

A szakasz a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza. Az egyszerű bejelentés kizárólag elektronikusan történő benyújtása 2016. július 1-től kerül bevezetésre.