

Bene Enikő Inge

A RÉGI ÉS AZ ÚJ ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY ÖSSZEHASONLÍTÁSA AZ ALAPELVEK, AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS ELEMEI ÉS AZ ÉPÍTÉSÜGYBEN RÉSzt VEVŐK POZÍCIÓJA ALAPJÁN

*Comparison of the Old and New Construction Laws Based on the Basic Principles,
Elements of the Construction Authority Procedure and the Position of those Involved
in Construction*

Dr. Bene Enikő Inge bírósági titkár, Budapest Környéki Törvényszék Közigazgatási
Kollégium; doktorandusz, Debreceni Egyetem Marton Géza Állam- és Jogtudományok
Doktori Iskola, bene.eniko.inge@gmail.com

Az elmúlt évben ismételten új jogszabályt üdvözölhattunk a közigazgatási jog területén. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) törvény bizonyos részében már 2024. október 1. napjától hatályba lépett, és jelentős változásokat hozott a hazai jogalkalmazásban e téren. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és Méptv. közötti összefüggések, illetve különbségek már most egyértelműen tetten érhetők. Éppen ezért fontosnak tartom bemutatni, hogy melyek ezek az új keletű jogszabálykörnyezeti változások, milyen lehetséges fordulópontokat és mérföldköveket jelenthetnek a közigazgatásban, és hogyan lesz majd lehetőség ezeket kezelni. Jelen tanulmány mindennek megfelelően a jogszabályi környezet feldolgozása mellett bemutatja, hogy mely tényezők azok, amelyek nagymértékben változásra kényszerítik majd a jogalkalmazókat. Tekintettel a pontosabb és részletesebb kidolgozás igényére, jelen munka csak három főbb témát vesz górcső alá, így tehát az alapelvekkel, a hatósági eljárás elemeivel és az eljárási résztvevők körével foglalkozik. A tanulmány e körben azt vizsgálja a két jogszabály összehasonlításának alapulvételével, hogy e jogterületen a jogszabályváltozás által bekövetkezett módosulások milyen mértékben hagynak nyomot akár az építési hatósági eljárás, akár a közigazgatási bíróság szintjén. A fő fókusz természetesen a bírósági hatáskör területére tevődik, tekintettel arra, hogy a kutatási témám fő irányát az igazságszolgáltatásban bekövetkezett – és e jogterületen végbemenő – változások képzik, amelyek vizsgálata a bírósági joggyakorlaton keresztül történhet. Jelen dolgozat idején azonban még híján vagyunk az említett joggyakorlatnak, hiszen a vizsgált joganyag nemrég lépett hatályba, de főbb elméleti következtetések már ma is levonhatók. Munkám során a dogmatikai módszert

választottam, hiszen a jogösszehasonlítás leginkább ezen a metóduson keresztül vihető véghez. A módszer segítségével tehát az Étv. és a Méptv. összehasonlítását kívánom elvégezni meghatározott témakörök mentén.

KULCSSZAVAK:

építési törvény, hatálybalépés, alapelvek, hatósági eljárás

In the past year, we have repeatedly welcomed new legislation in the field of administrative law. Act C of 2023 on Hungarian Architecture (hereinafter: Méptv.) entered into force in certain parts on 1 October 2024 and brought significant changes to the domestic application of law in this field. The connections and differences between Act LXXVIII of 1997 on the Development and Protection of the Built Environment (hereinafter: Étv.) and the Méptv. are already clearly visible. That is why I consider it important to present what these new changes in the legal environment are, what possible turning points and milestones they may represent in public administration and how it will be possible to handle them. In addition to processing the legal environment, this study accordingly presents which factors will force law practitioners to make significant changes. Given the need for a more precise and detailed elaboration, this study only examines three main topics, thus dealing with the basic principles, elements of the official procedure and the scope of the procedural participants. In this context, the study examines, based on the comparison of the two legal acts, to what extent the changes in this area of law caused by the change in the law leave a mark either at the level of the building authority procedure or at the level of the administrative court. The main focus is of course on the area of judicial competence, given that the main direction of my research topic is the changes that have occurred in the judiciary – and in this area of law – and that can be examined through court case law. However, at the time of this paper, we still lack the aforementioned case law, since the examined legal material has recently entered into force, but major theoretical conclusions can already be drawn today. In my work, I chose a dogmatic method, since legal comparison can best be carried out through this method. Using this approach, I intend to compare the Étv. and Méptv. along specific topics.

KEYWORDS:

construction law, entry into force, basic principles, official procedure

BEVEZETÉS

Fordulópontjához érkezett az építési hatósági eljárás a 2024. október 1-jén hatályba lépett új, építészeiről szóló törvény megalkotása által. Ez az új jogszabály kifejezetten jelentős változtatásokat hozott az építési hatósági eljárás szabályozását illetően. A jogszabályi környezetet tekintve elmondható, hogy a módosulás kísérője számos egyéb, építési tárgyú jogszabályi átalakulás, azonban jelen írásban csak az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az új, 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) által leképezett változásokat veszem számba, vizsgálatomat az alapelvek, a hatósági eljárás és a résztvevők pozíciójára kihegyezve.

Ha már a jogszabályi környezet változásáról tettem említést, akkor a Méptv.-vel leginkább szorosan összefüggő jogszabályi változások az alábbiak: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA), vagy az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épelj. r.), illetve a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.¹

A tanulmány célja, kutatási módszere

Jelen írás célja, hogy ismertesse a Méptv. néhány újdonságát, illetve felvázolja, hogy ennek milyen eljárásjogi következményei lehetnek a jogalkalmazás mókuskerekébe kerülvén. Ezt az összefüggést természetesen a bírói gyakorlat oldaláról lehetne leginkább megvizsgálni és ismertetni, azonban tekintettel arra, hogy jelen esetben a bírói gyakorlat még gyerekcipőben jár, dolgozatom témájául és céljául a lehetséges veszélyek és kérdések felvetését határoztam meg.

Ezzel együtt azt is fontos kiemelni, hogy nemcsak a bírói gyakorlat kevés még, hanem valójában szakirodalmi források sem álltak rendelkezésemre, néhány jogi tanulmánytól, illetve a munkám alapjául is szolgáló törvényi indokolástól eltekintve.

A kutatásomat akként vállalkozom megtenni, hogy összehasonlító elemzést folytatok az Étv. és a Méptv. vonatkozásában, és a három, általam kiválasztott – alapelvek, hatósági eljárás szabályai, valamint az eljárási résztvevők – témakör szabályait a két törvény elemzésével összehasonlítom és bemutatom a lehetséges kérdéseket.

Dolgozatom módszereként a dogmatikai módszert választottam, amelynek segítségével a korábbi és a jelenleg hatályos építési törvények összehasonlítását végzem el. Célkitűzésem pedig mindennek eredményeként azoknak a főbb fókuszpontoknak a kiemelése, amelyek a jelenleg hatályos építési törvény radikális változásait adják. Éppen ezért a vállalásom körét a fentebb említett három főbb témakör képezi, hiszen a dolgozat által behatárolt keretek között e témák megfelelő alapossággal vizsgálhatók meg.

A MÉPTV. MEGJELENÉSE ÉS A DOLGOZATBAN ELEMZETT RÉSZEI

Mindenekelőtt fontos leszögezni, hogy a magyar építészetről szóló törvény, a Méptv. kódexjellegű struktúrával rukkolt elő, amelynek az a lényege, hogy magában foglalja a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építések szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény összes rendelkezését, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény egészét korszerűsített tartalommal, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény egészét, szintén korszerűsített tartalommal, továbbá módosítja a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény műemlékvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseit.²

¹ Építési jogszabályi változások 2024 október 1-től [é. n.].

² TASNÁDI 2023.

Az új törvény egyik, a jogalkalmazó számára is legszembetűnőbb változása az alapelvek megjelenése, illetve az ennek tulajdonított nagy jelentőség. Elmondható, hogy kevés olyan eljárási törvényünk van, amely kifejezetten kimondja, hogy „[a]z [...] alapelveket [...] figyelembe kell venni”³. Ehhez még hozzáadódik az az elvárás, hogy „[a] főépítési és az építészeti tervtanácsai döntés az e törvényben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben az alapelvekre is alapítható”⁴. Jóllehet, a joggyakorlatban bevett szokás az, hogy visszanyúlunk az alapvető konstrukciókhoz, ám mégis joggal furcsállhatjuk, amikor a jogalkotó ezt kötelezettségként kifejezetten törvénybe is iktatja. E rendelkezések gyakorlatbeli működése méltán vethet majd fel további kérdéseket is, főként a gyakorlat egyességét illetően.⁵

A Magyar Építész Kamara a törvénytervezet koncepcióját érintően kifejtett véleménye szerint az új törvényből az látszik, mintha a korábbi 30 év jogalkotását el kívánnák törölni. Holott nyilvánvalóan van már egy jól elhelyezett alap, amelyet az elmúlt 30 év jogalkotása hozott létre. Éppen ezért azt emelték ki, hogy nem a jogalkotás hiánya miatt volt szükséges egy új építési törvényt létrehozni, hanem éppen ellenkezőleg: a már meglévő és egyértelműen eléggé szerteágazónak ható jogszabályi környezetet kellett egységes, átlátható formában rendelkezésére bocsátani a jogkereső, illetőleg a jogalkalmazó közönségnek. A VII. fejezet kapcsán kifejtett véleményük szerint a 68. § a tervező és felelős műszaki vezető tevékenységének engedélyezésével, nyilvántartásával, a szakmagyakorlástól eltérő tevékenység szankcionálásával stb. a mérnökök és az építészek szakmai kamaráit hatalmazza fel, amíg a 69. § a vállalkozói kivitelezői tevékenységgel kapcsolatos, hasonló feladatokat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarára (MKIK) bízva, amely szervezetnek hasonló a szerepük, ezért nem érthető, hogy a tervező- és szakmérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló törvény hatályát veszti-e, valamint az MKIK működéséről a jogszabály nem tartalmaz információt. Az ágazati miniszterek kapcsán azt emelték ki, hogy a hatáskörök tisztább értelmezése kapcsán jobb lenne az ágazati tevékenységi körükről világosabb tájékoztatást adni.⁶ A Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség (MÉASZ) a koncepcióban szereplő építőanyaggyártásra vonatkozó rész törlését javasolta, tekintettel annak rövid és erősen vázaltszerű voltára, valamint építésgazdasági kockázatokat is magában hordozó jellegére. Az *Építésgazdasági intézkedések* paragrafusra⁷ vonatkozóan jelentős építésgazdasági visszasságot véleményezett, amely szerintük több jogszabályi rendelkezéssel is ütközik, ezért annak törlését javasolták.⁸

³ Méptv. 3. § (2) bekezdés.

⁴ Méptv. 3. § (2) bekezdés.

⁵ TASNÁDI 2023.

⁶ ELTÉR 2023.

⁷ Méptv. 203. §.

⁸ MÉASZ 2023.

Az alapelvek szerepe az Étv.-ben és a Méptv.-ben

Ami az alapelveket illeti, az Étv. nem tartalmazott kifejezetten rájuk vonatkozó fejezetet, míg az új törvényben az értelmező rendelkezésekkel összefogva külön fejezetet is nyertek.

Érdemes lehet megemlíteni, hogy a 2022-ben alakult Építési és Közlekedési Minisztérium már célként tűzte ki egy új, korszerű építési törvény megalkotását.⁹ A törvény célja az, hogy elősegítse a polgári jó ízlést és az életminőség javítását, az épített örökség és a zöldfelületek megőrzését, védelmét, valamint célkitűzésként szerepel a kiszámítható településtervezés, a környezet- és klímavédelmi, fenntartható tartalmú építési szabályok megállapítása, továbbá fontos volt a településképi értékek megóvása és a tájépítészet szerepének erősítése, valamint egy olyan rendszer kialakítása, amelyben a lakosság véleményének kikérése egyaránt jelentős szerepet játszik a környezet szempontjából.¹⁰

Mindennek érdekében a Méptv. alapelveket tartalmaz egy pozitívabb jogalkalmazási struktúra reményében. Külön fejezetet szentel az alapelvek rögzítésének, hiszen II. fejezetcímként az *Alapelvek és értelmező rendelkezések* megnevezést szerepelteti.

A Méptv. a 3. §-ban csak felsorolásszerűen adja meg a fent említett alapelveket, amelyeket aztán paragrafusonként részletez és bont ki. Az említett törvényhelyen az alábbiakat találjuk:

- a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- a szükséges minimum elvét,
- a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
- a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
- a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
- az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,
- az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
- a hazai ellátásbiztonság elvét,
- a digitalizáció elvét,
- a szabályozó felelősségének elvét.

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve

Az első alapelv a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve, amely:

„(1) Az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely együttesen jelenti

- a) a programalkotás során a közjó előtérbe helyezését, a tervező személyének minőségi kiválasztását,
- b) a tervezés során a tervtartalomban való szakmai felkészültséget, a meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építést, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodást,

⁹ TASNÁDI 2023.

¹⁰ TASNÁDI 2023.

c) a tervezés során az épületek anyaghasználatánál és formavilágánál a kialakult állapothoz, a tájkarakterhez és a településképhez történő illeszkedést, a környezettudatossági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítését, valamint az építésgazdasági és a körforgásos településfejlesztési szempontok figyelembevételét,

d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését,

e) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát – előtérbe helyezve természetes alapanyagként a fa, a kő és más hagyományos építési anyagok igénybevételét –, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során az alkalmazott anyagoktól elvárható magas minőség garانتálását, és

g) a legmagasabb szakmai szintet az építési folyamaton keresztül, valamint a minőségi hatékonyságot támogató jogszabályok, szabványok, hatósági eljárások, rendszerek alkalmazását, megfelelően képzett, hozzáértő szakembereket, jól működtethető és elvárható folyamatvezérlést.

(2) Az építészeti minőség során biztosítani kell a polgári jó ízlést, jót és jól kell megvalósítani. A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.

(3) A polgári jó ízlés megjelenítése és formálása érdekében elő kell segíteni a művészeti alkotások elhelyezését az épületeken, azok környezetében és az épületek tereiben. A középületek, közforgalom számára nyitva álló épületek esetén a művészeti alkotások elhelyezését biztosítani kell.”¹¹

A törvény Indokolása szerint a *polgár* kifejezés a jogalkotó minőségmegőrző és minőségteremtő szándékát igyekszik kifejezésre juttatni. A *jó ízlés* normatívája szintén ítélőképességet jelent. Ez a szóösszetétel a társadalmi differenciáltságot fejezi ki, amely szerint érzékelhető egy bizonyos tudatossági hozzáállás, és amelynek lényegében az a célja, hogy az ilyen szemlélettel bíró állampolgár minden építési folyamatra mint egy egészre, a közös kulturális örökségünk teremtésére tekintsen. Mindezt a hozzáállást, attitűdöt fogalmazza meg a törvény, és ez az a szemlélet, amelyhez a későbbiekben (építési tevékenységek során) elvárt, hogy igazodjon az állampolgár, így ez az a felelősségi norma, amelyet mértékadónak tekint a jogalkotó. Mindennek az a lényege, hogy az építési tevékenységek során legyen egyfajta tudatosság, vegye figyelembe az adott építési kultúrát.¹²

¹¹ Méptv. 4. § (1)–(3) bekezdés.

¹² 2023. évi C. törvény indokolás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényhez (a továbbiakban: Méptv. Indokolás).

A szükséges minimum elve

A szükséges minimum elve a következő alapelv, amelyet a Méptv. szabályoz. Ennek a lényege, hogy az építési folyamatot minden esetben a valós igények és a jelen állapot felmérésével kell megindítani. A szükséges minimum elve azt is magában foglalja, hogy kerülendők a felesleges terepalakítási, építési, bontási és növényirtási tevékenységek, továbbá az arányosság vizsgálati követelményéből kell kiindulni. Az építési folyamat során vizsgálni és támogatni szükséges a funkcionális egymásra rétegződéseket. Az építési folyamat során az építészeti minőségi követelményeket előnyben kell részesíteni a mennyiségi szempontokkal szemben. Az építési folyamatnak lépték-, hely- és identitásazonos szemléletben kell megvalósulnia. Az építési folyamat során az akadálymentesség és egyenlő esélyű hozzáférés alapvető követelmény.¹³

Minőségi követelményként érvényesülő alapelvének definiálja az Indokolás, ami tulajdonképpen egy minőségi követelményt is jelent. Alapvető eleme a lépték mértékletes megválasztása. A szükséges minimum elve kiterjed az általános és sajátos építményszakfajta szerinti építmények hatósági eljárásainak időigényére, az eljárásban részt vevők körére és a bevonásuk szabályaira. Ezen alapelv célja az eljárás elhúzásának megakadályozása.¹⁴

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve

Jelen alapelv kimondja, hogy a településtervezésnek és az építészeti-műszaki tervezésnek elő kell segítenie a helyi gazdaság, a helyi közösségek, a helyi identitás és a helyi munkaerőpiac erősítését. E tervezési folyamatok során építeni kell azon települési és tájegységi közösségek munkájára, amelyek a helyi építészeti, tájhasználati hagyományok felmutatására és népszerűsítésére szerveződnek. Az alapelv értelmében a helyi önkormányzat a településképi arculati kézikönyvben (a továbbiakban: kézikönyv) bemutatja a helyi jó példákat, amelyek magukba foglalják az építmények méretéről, anyaghasználatáról, színvilágáról, formavilágáról és a hagyományos vagy természetes építési anyagok használhatóságáról, valamint a közterületek és zöldfelületek kialakításáról és gondozásáról szóló, értékközpontú állásfoglalást is. Továbbá az építészeti és tájépítészeti alkotásoknál törekedni kell arra, hogy az építmény egyszerre legyen hagyománytisztelő és eredeti építészeti értéket hordozó. A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez, az építési vagy egyéb tevékenység során figyelemmel kell lenni a telektömbön belüli kialakult állapotra. Az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosásra, hanem az épület környezetébe való beillesztésének biztosítására törekvés.¹⁵

¹³ Méptv. 5. § (1)–(6) bekezdés.

¹⁴ Méptv. Indokolás.

¹⁵ Méptv. 6. § (1)–(4) bekezdés.

Ennek lényegében az a célja, hogy a helyi önkormányzat összegyűjti és a településképi arculati kézikönyvben mindenki számára bemutatja a helyi jó példákat, amely magába foglalja az épületek anyaghasználatáról, formavilágáról való állásfoglalást.¹⁶

A természeti rendszerek megőrzésének elve

A következő alapelv értelmében a településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására. A jogszabály azt is kimondja, hogy zöldterület-övezetből, mezőgazdaságterület-övezetből és erdőterület-övezetből új beépítésre szánt területet vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület-övezetet, mezőgazdaságterület-övezetet vagy erdőterület-övezetet jelölnek ki csereterületként az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület-övezetként valósul meg, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.¹⁷

Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell továbbá a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására. A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni. Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.¹⁸

A törvény Indokolása szerint ez az alapelv a szabályozás egészére vonatkozó vezérelv, annak érvényesülését mind a településtervezés, mind a meglévő építészeti örökség méltó hasznosítása során érvényesíteni szükséges. Az alapelv célja az Alaptörvény építési jogba történő átültetését szolgálja.¹⁹

¹⁶ Méptv. Indokolás.

¹⁷ Méptv. 7. § (1)–(2) bekezdés.

¹⁸ Méptv. 7. § (3)–(5) bekezdés.

¹⁹ Méptv. Indokolás.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények

A törvény ezzel kapcsolatban az alábbi módon fogalmaz:

„(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelő, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben

az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”²⁰

Barnamezős területek elsődlegességének az elve

A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter vezet nyilvántartást a barnamezős területekkel rendelkező településekről, olyan módon, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.²¹

A törvény meghatározza, hogy a nyilvántartás mely adatokat tartalmazza, tehát a barnamezős területnek minősülő ingatlan tulajdonosának természetes személyazonosító adatait, lakcímét és adóazonosító jelét – gazdálkodó szervezet tulajdonos esetében adószámát – és kormányrendeletben meghatározottak szerint a barnamezős területek országos lehatárolását, valamint a barnamezős területnek minősülő ingatlanok és az azokkal összefüggő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.²²

A törvény azt is előírja, hogy a barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.²³

Mindezekon túl a barnamezős területek hasznosítását egyrészt kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, másrészt sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni. A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.²⁴

Az építészeti örökség ellátottságának és méltó hasznosításának az elve

A jogszabály leírja azt is, hogy az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos tehát a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése, a védett érték teljes vagy részleges megsemmisítése, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltoztatása. Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni őket. Építési tevékenység csak akkor végezhető vagy vehető tudomásul ilyen területen, hogyha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy megsemmisülésével. Az építészeti örökség védelme kiemelt közérdek,

²⁰ Méptv. 8. § (1)–(4) bekezdés.

²¹ Méptv. 9. § (1) bekezdés.

²² Méptv. 9. § (2) bekezdés.

²³ Méptv. 9. § (4) bekezdés.

²⁴ Méptv. 9. § (5)–(6) bekezdés.

megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.²⁵

Az állam ezenfelül a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, továbbá törvényben megállapított adó- és illetékkedvezményekkel támogatja. Az építészeti örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fenn kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen, egyidejűleg vagy ütemezetten kell gondoskodni. Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartatnak.²⁶

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve

Ez az alapelv azt jelenti, hogy az építési folyamat és az építésgazdaság minden résztvevője az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni, továbbá az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles az építményt használni, hogy az igénybevétel során szem előtt tartja a saját és mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét.²⁷

Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény, tájépítészeti alkotás a rendeltetésének megfelelő legmagasabb szintű életminőséget és szolgáltatást biztosítsa. Az építmény legyen kellően világos és megfelelő relatív páratartalmú, használójának és a környezeti hatásterület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse – ezeket a követelményeket az építmény teljes élettartama alatt fenn kell tartani. A tájépítészeti alkotás megfelelő kiterjedéssel és a funkciójának megfelelő ökológiai kiegyenlítő hatást nyújtó, biológiailag aktív felülettel rendelkezzen. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy a kivitelezésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt, tájépítészeti alkotást később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét. Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az építési alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítás, az építmények és tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése, valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési tevékenység végzése során képződő építési-bontási hulladékok esetében a lehető legnagyobb mértékben megvalósuljon az anyagában történő hasznosítás, így elősegítve a körforgásos gazdaságra való áttérés szempontjainak érvényesülését. A tervezés, a terület-előkészítés és az építési tevékenység során törekedni kell

²⁵ Méptv. 10. § (1)–(4) bekezdés.

²⁶ Méptv. 10. § (5)–(7) bekezdés.

²⁷ Méptv. 11. § (1) bekezdés.

a meglévő növényzet megőrzésére, továbbá arra is, hogy elsősorban nem allergén, hanem őshonos, klímaellenálló növények legyenek telepítve.²⁸

Új épületet és környezetét úgy kell tervezni és az építőipari kivitelezési tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az épület képes legyen az energiatermelésre és hőtárolásra, valamint – környezetével együtt – az épületet érő szélsőséges környezeti hatások mérséklésére. A tervezés során törekedni kell arra, hogy az épület minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhetővé váljon. Az egyetemes tervezés elvének alkalmazásával az épületet úgy kell kialakítani, hogy a lehető legtöbb ember számára használható legyen, kiszolgálja az igényeiket.²⁹

A törvény Indokolása szerint az élet-, egészség- és vagyonvédelem az egész építészeti szabályozást átható követelmény, amelyek szintén az Alaptörvényben gyökereznek. Az alapelv kiterjesztően értelmezendő, ezért e tekintetben nemcsak az építmények tervezése és kivitelezése során fontos az egészségvédelmi követelmények betartása, hanem azt megelőzően és azt követően is. Az építési folyamat során keletkezett hulladékok körében követelmény, hogy azok hasznosítása a lehető legnagyobb mértékben anyagában történjen.

Akadálymentességre vonatkozó követelmények

Ennek jelentése, hogy közhasználatú építmény és közhasználatú tájépítészeti alkotás építése során a jogszabályokban rögzített akadálymentességre, egyenlő esélyű hozzáférésre vonatkozó szabályok érvényesülését biztosítani kell. Ha a közhasználatú építmény megfelel az épített környezet egyenlő esélyű hozzáféréssel, valamint akadálymentességgel kapcsolatos szabványokban foglaltaknak, akkor azt úgy kell tekinteni, hogy megfelel az e törvény által előírt egyenlő esélyű hozzáférés, valamint akadálymentesség követelményének is.³⁰

A jogszabály hozzáteszi, hogy a Méptv. 12. § (1) bekezdésben meghatározott akadálymentességi, egyenlő esélyű hozzáférésre vonatkozó követelményeknek a közhasználatú építmény átalakítása, felújítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során is érvényesülniük kell. Fontos, hogy közhasználatúnak nem minősülő új épület építése vagy meglévő épület felújítása során az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell a fogyatékkal élőknél szemponatok, az egyenlő esélyű hozzáférés és az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására. Kormányrendelet előírhat a fogyatékkal élőknél és az akadálymentesség vonatkozásában kötelezően betartandó szabályokat, valamint kötelezően előírhatja lakásszámhoz vagy nettó alapterület-hez kapcsolódóan akadálymentesített lakás vagy helyiség kialakítását.³¹

²⁸ Méptv. 11. § (2)–(3) bekezdés.

²⁹ Méptv. 11. § (4)–(5) bekezdés.

³⁰ Méptv. 12. § (1) bekezdés.

³¹ Méptv. 12. § (2)–(3) bekezdés.

A hazai ellátásbiztonság elve

Ez azt jelenti, hogy az építési alapanyagok, növényi alapanyagok, valamint építési termékek előállítása és forgalomba hozatala során kiemelt cél, hogy a kínálat meghaladja a keresletet a magyar építési anyagok és növényi alapanyagok vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési anyag, növényi alapanyag rendelkezésre álljon.³²

A jogszabály meghatározza továbbá, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység során törekedni kell arra, hogy a lehető legnagyobb arányban használjanak fel magyar növényi alapanyagokat, magyar építési alapanyagokat és magyar építési termékeket, ezek hiányában pedig regionális építési termékeket, és mindez nem járhat a környezet-, táj-, természet- és klímavédelmi szempontok sérelmével.³³

A törvény Indokolása szerint e rendelkezés célja, hogy az építmények tervezése és kivitelezése során az elérhető legnagyobb arányban legyenek felhasználva magyar építőanyagok.³⁴

A digitalizáció elve

A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – a jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattevésre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent. Az állam folyamatos fejlesztésekkel az eljárási, a dokumentálási és nyilvántartásvezetési, valamint az egyéb adminisztratív feladatait – a digitalizációra vonatkozó törvényi előírások alapján, az e-közigazgatásért felelős miniszter bevonásával – elektronikus úton valósítja meg, biztosítva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében, ahol ezt jogszabály nem zárja ki. Az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, a szakhatóság és az egyéb közreműködők az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatják le. A sajátos építményszíntípusok tekintetében az elektronikus ügyintézésre vonatkozó szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.³⁵

A törvény Indokolása e körben csak annyit jegyez meg, hogy az állam részéről fontossá vált az, hogy az építésgazdaság szereplői, hatóságok, szolgáltatók, ügyfelek az adminisztratív tevékenységeiket elektronikus formában tudják elvégezni. A településtervek készítése során az adatszolgáltatás és a településtervek egyeztetése digitális formában, egy digitális egyeztetőfelületen történik. Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság,

³² Méptv. 13. § (1) bekezdés.

³³ Méptv. 13. § (2)–(3) bekezdés.

³⁴ Méptv. Indokolás.

³⁵ Méptv. 14. § (1)–(4) bekezdés.

szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le, tiszteletben tartva a papíralapú kapcsolattartást is.³⁶

A szabályozó felelősségének elve

A vonatkozó jogszabályi rész így hangzik:

„Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.”³⁷

E szabálytól eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye. E tekintetben kivételt képeznek a honvédelmi és a katonai célú területek, valamint azok védőtávolságait érintő változások.³⁸

A törvény Indokolása arra mutat rá, hogy a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat (HÉSZ) vagy kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye. E körben a törvény a kártalanítási kötelezettséggel kapcsolatos esetet is szabályozza.³⁹

Az Indokolás jelzi továbbá, hogy a korábbi szabályozáshoz képest hatalmas változás érhető tetten az alapelvek rögzítése körében. Ezeknek az alapelveknek természetesen óriási jelentőségük van, sőt még a településtervek készítése, a főépítési és tervtanácsai tevékenység gyakorlása során is figyelembe kell venni őket. Emellett az új jogszabály irányultsága is megjelenik az alapelvekben, méghozzá a polgári jó ízlésnek, az építészeti minőségnek, a természeti környezet védelmének és az épített környezet megóvásának formájában. Ezek az alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon.⁴⁰

³⁶ Méptv. Indokolás.

³⁷ Méptv. 15. § (1) bekezdés.

³⁸ Méptv. 15. § (2)–(3) bekezdés.

³⁹ Méptv. Indokolás.

⁴⁰ Méptv. Indokolás.

AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS ÖSSZEHASONLÍTÁSA AZ ÉTV. ÉS A MÉPTV. ALAPJÁN

Az Étv.-ben meghatározott építési hatósági eljárás

A korábban hatályos törvény alapján az építési tevékenység megkezdéséhez a jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele volt szükséges. Az építmény fajtájától függően az építésügyi hatóság lehetett általános vagy sajátos építményfajta szerinti építésügyi hatóság. Általános építmény volt például a lakóépület, az iskola, a kereskedelmi épület, az ipari vagy a mezőgazdasági épület. Sajátos építményfajta szerinti építménynek minősült például az út, a híd, a vasút, a villamosvezeték és tartószerkezetei, a hírközlési építmény, a vízvezeték, a gázvezeték vagy az energiatermelő berendezések tartószerkezetei (napelempark, szélérőmű). Általános építésügyi hatáskörrel rendelkezett az építésügyi, az örökségvédelmi és a légiközlekedési hatóság. Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látták el a kormányhivatal illetékességi területén.⁴¹

Az Étv. 34. §-a meghatározta azt, hogy az építésügyi hatósági eljárásokat milyen esetekben szükséges lefolytatni, tehát az építési tevékenység megkezdéséhez és a folytatásához szükséges elsősorban. A törvény felsorolta, hogy az építésügyi hatóság milyen eljárásokat folytat le, ilyennek minősült

- az építési engedélyezési,
- az összevont engedélyezési,
- a fennmaradási engedélyezési,
- a használatbavételi engedélyezési,
- a bontási engedélyezési,
- az engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,
- a jogutódlás-tudomásulvételi,
- a használatbavételi tudomásulvételi,
- az országos építési követelményektől való eltérésengedélyezési,
- a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- a kötelezési,
- a szakhatósági, valamint
- a veszélyhelyzet, az összehangolt védelmi tevékenység, továbbá a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építésitevékenység-tudomásulvételi eljárás.⁴²

Ezek lefolytatása mind lehetséges a részéről, szükség esetén pedig építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

Összevont engedélyezési eljárás lefolytatására is lehetőség volt a korábban hatályos Étv. alapján. Az építési hatóság tény, állapot vagy egyéb adat igazolása céljából az ingatlan adataiban

⁴¹ Közlekedési és Beruházási Minisztérium [é. n.].

⁴² Étv. 34. § (2) bekezdés.

bekövetkezett változásnak – jogszabályban meghatározottak szerinti – ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állított ki. Kimondta a törvény, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások kapcsán eltérő szabályok állapíthatók meg.⁴³

A 36. § azt is szabályozta, hogy építésügyi hatósági engedély mikor adható akkor, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelelt a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek. A településképi követelményt egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság írhatta elő, különösen a jellemző helyi építőanyag használatát, a jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint az építmény külső helyreállítását (például homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.

Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kellett eljárni a (4) bekezdésben foglalt kivétellel. A (4) bekezdés azt mondta ki, hogy ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni. A 37. § kimondta, hogy az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól. A korábbi jogszabály szövege szerint az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem döntheti el. Az építésügyi hatóság a környezetvédelmi, természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak meg nem felelő, engedély iránti kérelmet elutasította. Ezen szempontok vizsgálatának mellőzése pedig semmisségi oknak minősült.

A Méptv. új szabályozása

A Méptv. külön cím alatt szabályozza az építésügyi hatósági eljárásokat. Kimondja, hogy az építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges. Az építésügyi hatóság kérelemre

- építési engedélyezési,
- egyszerű bejelentési,
- összevont telepítési,
- fennmaradási engedélyezési,
- használatbavételi,
- bontási engedélyezési,
- hatósági bizonyítvány kiállítása iránti, valamint

⁴³ Étv. 34. § (4)–(6) bekezdés.

- veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építésitevékenység-tudomásulvételi eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetekben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.⁴⁴

Az építésügyi hatóság – közreműködő hatóság részvételével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt kormányrendeletben meghatározott esetekben.⁴⁵

Az Indokolás e tekintetben azt irányozza elő, hogy az építésügyi hatósági eljárások száma kevesebb legyen az eddigiekhez képest a bürokráciacsökkentő törekvéseknek megfelelően. Kizárólag az engedélyezési eljárástípusokat tartja meg a törvény.

Az egyszerű bejelentés egy új eljárástípus, amely az építésügyi hatóság tudomásulvételével zárul, és amelyet az építetők jogbiztonságának erősítése érdekében hozott létre a jogalkotó. Szintén új eljárástípus a használatbavételi eljárás, amely eljárásban az eljárási szabályok rögzítik az eljárást lezáró döntés típusát: a kérelem benyújtásakor nem az ügyfélnek kell eldöntenie, hogy milyen hatósági döntéssel veheti használatba az épületet. Az engedélyezési eljárásokkal összefüggésben a törvény rögzíti az alapvető jogokhoz kapcsolódó elutasítási és semmisségi okokat, valamint lehetővé teszi az építésügyi hatósági ügyintézők szakmai végzettségének jogszabályban történő meghatározását. A hatósági eljárási szabályokat az Étv. felülvizsgálata és pontosítása nyomán rögzíti a törvény.⁴⁶

Szabályozza továbbá az anyagi jogi garanciális szabályokat, a hatósági eljárási szabályokat, a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményekre vonatkozó sajátos szabályokat, tartalmazza még a szakértő bevonását a hatósági eljárásba, valamint rögzíti az összevont telepítési eljárás szabályait.

Az anyagi garanciális szabályok előíranyozzák, hogy építésügyi engedély akkor adható és bejelentés akkor vehető tudomásul, ha a kérelem és a mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott követelményeknek. A hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthet bele. Az építésügyi hatóság a környezetvédelmi, természetvédelmi, kulturális örökségvédelmi vagy a kötelező akadálymentességi előírásoknak meg nem felelő engedély iránti kérelmet elutasítja. Ezen szempontok vizsgálatának mellőzése pedig semmisségi oknak minősül. A használatbavételhez az építésügyi hatóság az építési engedélyben foglaltakhoz képest, a szakkérdést vizsgáló hatóság, a szakhatóság az építési engedélyezési eljárásban adott véleményében, állásfoglalásában meghatározottakhoz képest nem írhat elő újabb feltételt vagy követelményt, és nem tagadhatja meg a használatbavételi engedély vagy a vélemény, állásfoglalás megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak. A hatósági ügyek döntésre való előkészítése, végrehajtása jogszabályban meghatározott szakirányú végzettséghez, valamint egyéb – jogszabályban

⁴⁴ Méptv. 162. § (2) bekezdés.

⁴⁵ Méptv. 162. § (3) bekezdés.

⁴⁶ Méptv. Indokolás.

meghatározott – feltételekhez kötött tevékenység. A hatóság engedélye, egyszerű bejelentés tudomásulvétele nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.⁴⁷

A kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásokban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik. Az építésügyi hatóság a kérelemre induló és a tudomásulvétellel záruló eljárásokban a helyszíni szemle időpontját az építtetővel legalább két nappal korábban közli. Az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges. A fennmaradási engedélyezési eljárásban az eljárás szünetelése nem kérhető, kivéve a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket. Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon lefolytatja a hatósági ellenőrzést, szabálytalanság észlelése esetén hivatalból lebontást vagy átalakítást rendel el. Ilyen intézkedésnek legkésőbb az építés befejezésétől számított tíz éven belül van helye.⁴⁸

A Veszprémi Törvényszék a K.700.086/2025/13. számú ítéletében kimondta, hogy a pincebővítés vonatkozásában utalni kell arra is, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) értelmező rendelkezéseinek 99., 100. és 48. pontjainak együttes értelmezése alapján a pinceszint és a pincehelyiség nem azonos fogalmak. Az építési engedéllyel végezhető tevékenységek közül az Épelj. r. 17. § a) pontja az új épület építésének, a b) pontja pedig a meglévő épület bővítésének rendelkezéseit tartalmazza. Ettől eltekintve az Épelj. r. 17. § b) pontja szerint a meglévő épület bővítése is építésiengedély-köteles tevékenységnek minősül. A Méptv. 176. § (1) bekezdés a) és c) pontjai szerint pedig egymástól függetlenül is megállapítható a felperesi tevékenység esetében a szabálytalanság, azaz az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenység is lehet szakszerűtlen.⁴⁹

Továbbmenve, e paragrafus (7) bekezdése kimondja, hogy az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést nem vizsgál, szakhatóságot nem keres meg, ha a kérelmet vissza kell utasítani vagy el kell utasítani, mert az sérti az általános településrendezési és építési követelményeket vagy a helyi építési szabályzat előírásait.

Tartalmazza a törvény továbbá a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményekre vonatkozó sajátos szabályokat.⁵⁰ Kitér a szakértő bevonásának esetköreire, amely külön meghatározza, kiket lehet szakértőként bevonni a hatósági eljárásba (szakmai kamara, MKIK, jogosult szakintézmény, egyéb szakértő).⁵¹ Végül pedig szó esik az összevont telepítési eljárás szabályairól, amelynek az a lényege, hogy az építési beruházás megvalósítása érdekében kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon összevont telepítési eljárás lefolytatása kezdeményezhető, és ez kétszakaszos eljárás. Első etapja a telepítési hatásvizsgálati

⁴⁷ Méptv. 163. § (1)–(7) bekezdés.

⁴⁸ Méptv. 164. § (1)–(5) bekezdés.

⁴⁹ A Veszprémi Törvényszék 12.K.700.086/2025/13. számú ítélete.

⁵⁰ Méptv. 165. §.

⁵¹ Méptv. 166. §.

szakasz, a második pedig az integrált építési engedélyezési szakasz. A telepítési hatásvizsgálati szakaszban kiadott telepítési engedély önálló jogorvoslattal meg nem támadható végzés.⁵²

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT EGYÉB RÉSZTVEVŐINEK ÖSSZEJETÉSE A RÉGI ÉS AZ ÚJ TÖRVÉNY ALAPJÁN

Az Étv. szabályanyaga

Korábban az építési folyamatban részt vevők köre az építőipari kivitelezésről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Kivitelezési kódex) kapott helyet, amely szerint a tevékenység résztvevői az alábbiak voltak:

- építtető,
- tervező,
- tervellenőr,
- vállalkozó kivitelező,
- felelős műszaki vezető,
- tervezői művezető,
- építési műszaki ellenőr,
- építtetői fedezetkezelő,
- biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

A Kivitelezési kódex szolt a vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező személyéről is, definiálta azokat.⁵³

Az Étv. *Az építési folyamat szabályozása* című III. fejezetében találkozhattunk az építészeti-műszaki tervező és építésügyi műszaki szakértő személyeivel. Az építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelését, ezen belül a vitatott esetek megítélését; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárását; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítését, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységeket foglalta magában.⁵⁴ Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek pedig az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a 33. § (4) bekezdés szerinti tevékenység minősült a korábbi szabályanyag alapján.⁵⁵

⁵² Méptv. 167. § (1)–(4) bekezdés.

⁵³ Buzás et al. 2022.

⁵⁴ Étv. 32. § (2) bekezdés.

⁵⁵ Étv. 32. § (1) bekezdés.

A törvény szabályozta az építési műszaki ellenőri, a felelős műszaki vezetői tevékenységeket. E körben kimondta azt is, hogy ilyen tevékenységeket az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével. A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe vette a jogosultságot szerzett természetes személyt.⁵⁶ A törvény szabályozta továbbá az energetikai tanúsító tevékenységét: az ő feladatát képezte – az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján – annak eredményéről energetikai tanúsítványt kiállítani. A jogszabály kimondta, hogy ki folytathat ilyen tevékenységet, és azt is, hogy aki ilyen tevékenységet szeretne űzni, az köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.⁵⁷ Külön címet szentelt továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység feltételeinek, amelyen belül a vállalkozó kivitelező szabályozása is helyet kapott. E paragrafus alatt csak magához a tevékenység végzéséhez kötődő feltételek voltak megtalálhatók.⁵⁸

A Méptv. által hozott újdonságok a hatósági eljárásban részt vevőket illetően

Az új jogszabály e tekintetben is dinamikus fejlődést mutat a korábbiakhoz képest, hiszen egyértelműen rendezi az építési folyamat mint tevékenységösszesség szakaszait, emellett pedig kifejezetten nevesíti valamennyi szóba jöhető résztvevőt. Meghatározza pontosan, hogy mit jelent az építési folyamat: az építési beruházás megtervezésétől az azzal kapcsolatos építési hatósági eljáráson és az építőipari kivitelezési tevékenységen, az építési anyagokkal kapcsolatos feladatokon át az építmény használatának, üzemeltetésének megkezdéséig tartó tevékenységek összességét.⁵⁹ Az építési folyamat résztvevői pedig:

- az építtető,
- az építésiügyi hatóság,
- az építészeti-műszaki tervező – az engedélyezési, az egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági és a tájépítész tervezőt is –,
- az építésiügyi műszaki szakértő,
- a kivitelező,
- a felelős műszaki vezető,
- az építési műszaki ellenőr,
- az építtetői fedezetkezelő,
- az energetikai tanúsító,
- a zöldfelületi tanúsító, valamint
- a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.⁶⁰

Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben is szabályozott beruházáslebonyolítót, tervellenőrt és költségszakértőt, valamint jogszabályban meghatározott költségvetés-készítőt

⁵⁶ Étv. 38/A. § (2)–(3) bekezdés.

⁵⁷ Étv. 38/C. §.

⁵⁸ Étv. 39–39/A. §.

⁵⁹ Méptv. 65. § (1) bekezdés.

⁶⁰ Méptv. 65. § (2) bekezdés.

a (2) bekezdésben meghatározott résztvevőkön túl az építési folyamat résztvevőinek kell tekinteni.⁶¹ A törvény nevesíti még a szervezeteket, akik kapcsán kimondja, hogy ők jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek lehetnek, akik vállalhatják és folytathatják a tervező és építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri, illetve az energetikai tanúsítói tevékenységet.⁶²

Amint látható, a jogalkotó az eljárási résztvevők viszonylatában is radikális változásokat eszközölt. Megszűnt az építésfelügyeleti hatáskör, helyette az építésügyi hatóság került e szerepbe, a két hatáskör integrálódott. Ennek oka az, hogy az ellátásukhoz azonos szakmai feltételek szükségesek, e feladatokat a kormányhivatalban sokszor ugyanazok a személyek látják el, így gyakorlatilag a praktikussági szempontok voltak azok, amelyek szerint feleslegessé vált ezekre külön hatásköröket fenntartani.

KONKLÚZIÓ

Fontosnak tartom kiemelni, hogy a jogszabály számos változást hozott, aminek köszönhetően nem pusztán technikai módosításoknak, hanem sokkal inkább szemléletváltásnak lehetünk tanúi.

Az alapelvek kapcsán az állapítható meg, hogy jelenleg kevés olyan jogszabállyal találkozhatunk, amely kifejezetten kimondja, hogy pusztán alapelvi rendelkezésekre is alapítható döntéshozatal. Azonban ennek láthatóan könnyű és előnyösnek tűnő léte egyszerre magában hordozza a jogalkalmazói szubjektivitás lehetőségét. Azt is fontosnak tartom kiemelni, hogy a jogbiztonság lényege éppen a pontos és egzakt törvényhelyekre alapított döntésekben rejlik, amivel éppen ellentétes eredményt hozhat a pusztán kiterjesztően értelmezhető alapelvi rendelkezésekre alapított döntéshozatal.

A hatóság sokkal tágabb mozgástere is tetten érhető lesz majd a döntési folyamatokban, ezzel együtt pedig a bírói kontroll jelentősége megnőhet, hiszen amikor a hatóság döntésének jogszerűségét vizsgálja, akkor már az alapelvi szinten túlmenő jogalkalmazásra is szükség lehet.

Látható, hogy – a jogalkotói bürokráciacsökkentő törekvések okán – sokkal kevesebb eljárásfajta van jelen az új törvényben, és kizárólag az engedélyezési eljárástípusokat tartja meg a jogszabály.

Végezetül azt gondolom, hogy az új törvény jelenleg még kutatásra szorul, hiszen semmilyen messzemenő következtetésekbe nem bocsátkozhatunk a jogszabályszöveg pusztá elemzésének segítségével. Azonban vélekedésem szerint a bírói kontroll szerepe és jelentősége a Méptv. és az Indokolás tanulmányozása alapján mindenképpen bővülni látszik.

⁶¹ Méptv. 65. § (3) bekezdés.

⁶² Méptv. 73. § (1) bekezdés.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- BUZÁS Zoltán et al. (2022): *A tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek átdolgozása, különös tekintettel a Hír-Közmű bevezetésére: A Tervezés, Engedélyezés, Kivitelezés segédlet módosítása*. Budapest: Magyar Mérnöki Kamara. Online: https://mernokvagyok.hu/wp-content/uploads/2024/02/092_Kivitelezes_segedlet.pdf
- ELTÉR István szerk. (2023): *Vélemény a „2023. évi ... törvény a magyar építészetéről” című, az ÉKM által 2023. szeptember hóban véglegesített törvénytervezetről. (Melléklet a törvény parlamenti előterjesztéséhez.)* Online: https://mek.hu/media/files/2023/kamara/reszletes_torveny/01_BEK_1.pdf
- Építési jogszabály változások 2024 október 1-től [é. n.]. Online: <https://web.archive.org/web/20251110112818/https://statikustervezes.hu/cikkek/177-jogszabaly-valtozasok-2024-oktober-1-tol>
- Közlekedési és Beruházási Minisztérium [é. n.]: *Építésügyi hatóság és építésügyi hatósági eljárások*. Online: www.e-epites.hu/tervezes/kivitelezok/epitesugyi-hatosag-es-epitesugyi-hatosagi-eljarasok
- MÉASZ (2023): *A Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség állásfoglalása „A magyar építészetéről szóló törvény koncepciója” című tervezetre vonatkozóan*. Online: www.meam.hu/images/EKM/Magyar_Epiteszetrol_tv_MEASZ_kibovitett_velemenyn.pdf
- TASNÁDI Tamás (2023): *A magyar építészetéről szóló törvény alapelvei*. KPMG, 2023. március 29. Online: <https://blog.kpmg.hu/2023/03/a-magyar-epiteszetrol-szolo-torveny-alapelvei>

Jogi források

1996. évi LVIII. törvény a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
2016. évi LXXIV. törvény a településképp védelméről
2023. évi C. törvény a magyar építészetéről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról
- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
- 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről
- A Veszprémi Törvényszék K.700.086/2025/13. számú ítélete
2023. évi C. törvény indokolás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényhez

Bene Enikő Inge 1994. szeptember 14-én született Debrecenben. Jelenlegi munkahelye a Budapest Környéki Törvényszék Közigazgatási Kollégium, ahol 2025 márciusa óta bírósági titkárként, előtte bírósági fogalmazóként dolgozott. Felsőfokú tanulmányait a Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Karán végezte 2014–2019 között. Ezt követően három szakjogász oklevelet szerzett: fogyasztóvédelmi, közvetítői, illetve jogpszichológiai szakjogászt. Angol és német középfokú (B2 szintű) komplex nyelvvizsgával rendelkezik. Doktori tanulmányait 2025-ben kezdte meg a Debreceni Egyetem Marton Géza Állam- és Jogtudományok Doktori Iskolájában, a közigazgatási jog témakörében. Témavezetője Dr. Árva Zsuzsanna egyetemi tanár. Tudományos tevékenysége során írt publikációi az MTA Magyar Tudományos Művek Tárában érhetők el.