

Tematika

Ptk (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény) 1-7. Könyvek (1-bevezető rendelkezések, 2-az ember, mint jogalany, 3-jogi személy, 4-családjog, 5-dologi jog, 6-kötelmi jog, 7-öröklési jog)

KET (a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény)

- 1) Általános ismeretek: jog/szabály, személyek (2:1-4.§, 3:1-3.§), cselekvő-és jogképesség (2:8-9.§)
 - 2) Építési jog a makro-és mikrogazdaságban, jogszabályok, a szabályozások, feladatok csoportosítása (e-epites.hu), településrendezés
 - 3) Tulajdonjogi ismeretek, (5:13.§) tulajdonszerzési módok, ingatlan-nyilvántartás (5:165-177.§)
 - 4) KET, hatósági, felügyeleti eljárások
 - 5) Kötelmi jog, tervezési (6:251.§), kivitelezési szerződések (6:252.§)
 - 6) Szerzői jog, iparjogvédelem (2:55.§ csak háttérjog Ptk, A szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény)
- + Építési folyamat, szereplők, feladatok, szakmagyakorlás (közbeszerzési folyamat), jogviták, szakértői tevékenység

Az alaptörvény

2011. április 25-től hatályos

- *Nemzeti Hitvallás (Kinyilvánítjuk /Büszkék vagyunk /4/, Elismerjük, Ígérjük, Vállaljuk, Hisszük, Tiszteljük, Valljuk /8/ Tiszteletben tartjuk, Nem ismerjük el /2/, Egyet értünk, Bizunk, ..készen állunk arra)*
- *Alapvetés (A-J cikk), - jogszabályokról itt, Szabadság és felelősség (I-XXX. cikk), Az Állam (1-54. cikk), Záró rendelkezések (1-26.)*

Jogszabályok: (*/net.jogtar.hu, magyarorszag.hu/* melyek nem lehetnek ellentétesek az alaptörvénnyel **(T cikk (3))**)

-I- **TV-** országgyűlés alkotja (tv.),

-II- **RENDELETEK** 1) kormány (kormr), 2) miniszterelnöki, 3) miniszteri, 4) MNB elnöki, 5) önálló szabályozó szervek (rend.), 6) helyi önkormányzatok (ökr) (rendkívüli és szükségállapotnál 2 másik -féle rendelet is)

+ EU megállapíthat általánosan kötelező magatartási szabályt **(E cikk (3))**

+ nemzetközi jog általános szabályainak elfogadása, más nemzetközi jogszabályok magyar jogszabállyal kerülnek be a magyar jogrendszerbe **(Q cikk (3))**

Az új Ptk.

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (hatályos 2014. március 15-től)
- Könyvek (részek / címek / fejezetek)
- 1- **Bevezető rendelkezések** (hatály, elvek: jóhiszeműség, tisztesség, felróhatóság, joggal való visszaélés)
 - 2- **Az ember, mint jogalany** (jogképesség, cselekvőképesség, személyiségi jogok, /pl. *becsület és jóhírnév, üzleti titok megsértése/, szerzői jogi tv. háttérjogszabálya a Ptk.*)
 - 3- **Jogi személy** (ált. szabályok, egyesület, gazdasági társaság, szövetkezet, egyesülés, alapítvány, az állam részvétele a polgári jogi jogviszonyokban)
 - 4- Családjog (alapelvek, házasság, élettársi kapcsolat, rokonság, gyámság)
 - 5- **Dologi jog** (birtok, tulajdonjog, a korlátolt dologi jogok, /pl.:zálogjog, használati jogok/; az ingatlan-nyilvántartás)
 - 6- **Kötelmi jog** (A kötelmek közös szabályai, a szerződés ált. szabályai, egyes szerződések /pl. *tulajdon átruházó, vállalkozási ill. megbízási típusú szerződések/* felelősség szerződésen kívül okozott kárért, értékpapír, egyéb kötelem keletkeztető tények /pl. jogalap nélküli gazdagodás, megbízás nélküli ügyvitel, utaló magatartás, díkitűzés, kötelezettségvállalás közérdekű célra/)
 - 7- Öröklési jog (ált. szabályok, végintézkedésen alapuló öröklés, törvényes öröklés, kötelesrész, az öröklés joghatásai,
 - 8- Záró rendelkezések (értelmező rendelkezések, hatályba lépés és átmeneti rendelkezések, az Európai unió jogának való megfelelés /eu-s irányelvek felsorolása/

Az építési törvény (Étv.)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

Fejezetei:

1. **Általános rendelkezések** (hatály, fogalmak, feladatok megosztása állam és önkormányzatok között,)
2. **Településfejlesztés, -rendezés** (cél, feladatok, szerkezeti és szabályozási terv, jogintézmények, eljárások)
3. **Az építési folyamat szabályozása** (épület tervezés és kivitelezés, tervező, kivitelező, műszaki és igazgatási szakértői tevékenység, építésügyi hatósági eljárások, műszaki ellenőr, felelősműszaki vezető, beruházás lebonyolító, energetikai tanúsító, kivitelező, használatba vétel, építésfelügyeleti tevékenység, építésügyi, építésfelügyeleti hatósági eljárás szabályai
4. **Az épített környezet fenntartása, használata és értékeinek védelme** (épített környezet, örökségvédelem)
5. 5. Vegyes és záró rendelkezések

Étv-1

településrendezés= településfejlesztés, települések területének rendezése (1.§ (1) a))

településtervezés= településrendezés tervezése (1.§ (1), b)) településrendezési eszköz (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) elkészítése 16.§ (1)

Fogalmak:

2.§ 17. Önkormányzati településfejlesztési döntés: a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési **elhatározás**.

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

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

2.§ 29. Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó **terv**. (A településrendezés eszköze-1)

2.§ 11. Helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) **önkormányzati rendelet**, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat. (A településrendezés eszköze-2)

Étv-2

Építésügyi feladatok megosztása:

Az állam építésügyi feladatai (Kormány (4.§), Miniszter (5.§))

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai (településfejlesztési és településrendezési feladatok, tervtanács, nem hatósági építésügyi igazgatás, egyes településeknél nem hatósági építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatok, polgármester új szerepe 1) véleményt adhat egyes építésügyi hatósági engedélykérelemhez, 2) településképi bejelentési eljárást folytathat le)

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

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

(2) **A településtervezési szerződésre** a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötni,

b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe

Étv-3

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

- a) **építésjogi követelmények** (HÉSZ vagy illeszkedés, beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el)
- b) **tilalmak** (változtatási, telekalakítási, építési,
- c) **telekalakítás** (telekcsoport újraosztás, felosztás, egyestés, telekhatárrendezés)
- d) **elővásárlási jog** (ingatlannyilvántartásba bejegyezni)
- e) **kisajátítás** (külön jogszabály erről: közérdekű célra, azonnali és teljes és feltétel nélküli kártalanítással))
- f) **helyi közút céljára történő lejegyzés,**
- g) **útépítési és közművesítési hozzájárulás** (képviselőtestület „hatósági határozatot hoz” 28.§ (2))
- h) **településrendezési kötelezések** (beépítési, helyrehozatali, beültetési – polgármester hatósági döntése, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés)
- i) **kártalanítási szabályok** (pl. 7 év után korlátozott kártalanítás),
- j) **településrendezési szerződés** (érintett telek tulajdonosával vagy azon beruházni akaróval kötheti az önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására a képviselőtestület döntése után)
- k) **összevont telepítési eljárás** (telepítési hatásvizsgálat és integrált építési engedélyezés, DE előtte építésügyi hatósági szolgáltatás, korm.rendeletben kijelölt építésügyi hatóság folytatja le)
- l) **településképi véleményezési eljárás** (polgármester véleményt adhat megkeresésre építésügyi hatósági engedélykérelemhez)
- m) **településképi bejelentési eljárás** (polgármester folytathatja le reklámelhelyezések),
- n) **közterület-alakítás** (önkormányzat készíttetheti, képviselőtestülete hagyja jóvá)

KET

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény

Fejezetei:

- 1- Alapelvek és alapvető rendelkezések (benne: hatály, ügyfél...)
- 2- Joghatóság, hatáskör, illetékesség
- 2/A – A kapcsolattartás általános szabályai (elektronikusan írásbelinek minősülve is, telefon...)
- 3- **Az elsőfokú eljárás**
- 4- **A hatóság döntései** (határozat és végzés)
- 5- Hatósági bizonyítvány, igazolvány és nyilvántartás
- 6- Hatósági ellenőrzés
- 6/A – A közigazgatási bírság, a helyszíni bírság és az elkobzás alkalmazásának eljárásjogi alapjai
- 7- **Jogorvoslat és döntés -felülvizsgálat**
- 8- **Végrehajtás**
- 9- Eljárási költség, annak viselése, előlegezése (eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj... célszerűen! Ügyfél előlegezi, amikor ő kezdeményezi..., részleges, teljes költségmentesség..)
- 10- Elektronikus ügyintézés
- 11- Záró rendelkezések

OTÉK

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló
253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet

Fejezetei:

- 1- **Általános rendelkezések**
- 2- **Településrendezési követelmények**
- 3- **Építmények elhelyezése**
- 4- **Építmények létesítési előírásai (helyiségek, egyes építmények általános előírásai)**
5. Vegyes és záró rendelkezések

Mellékletek

- (1) Fogalom meghatározások
- (2) Beépítésre szánt területek határértékei (3) hatályon kívül helyezve
- (4) Személygépkocsikról (5) Zöldfelületbe beszámítandó területek
- (6) Gépjárműtároló, (7) kerékpártároló kialakítása

OTÉK-1

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában foglalt felhatalmazás alapján meghatározza az országos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: OTÉK), és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

I. Fejezet **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. § (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e **rendelet**, valamint a **helyi építési szabályzat rendelkezései** szerint szabad...

TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET

2. § A telek alakítása, valamint az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell
- a) a **település és a táj** szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,
 - b) a település, a településrész értéket képviselő **építészeti arculatának** megőrzéséről,
 - c) a település építészeti értékeinek megóvásáról, és az építészeti minőség emeléséről, és
 - d) a településrendezési eszközökben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek **látványának** (rálátás), valamint a telekről feltároló **kilátás** védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek **szabályos beépítését** ne akadályozza.

OTÉK-2

II. Fejezet TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége **legalább 5%**, illetőleg
b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége **legfeljebb 5%** kell sorolni.

(2) A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az igazgatási terület

a) **beépítésre szánt területeit** az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. **lakó-**, 1.1. nagyvárosias lakó-, 1.2. kisvárosias lakó-, 1.3. kertvárosias lakó-, 1.4. falusias lakó-,

2. **vegyes-**, 2.1. településközpont, 2.2. intézményi,

3. **gazdasági-**, 3.1. kereskedelmi, szolgáltató-, 3.2. ipari-,

4. **üdülő-**, 4.1. üdülőházas-, 4.2. hétvégiházas-, valamint

5. **különleges-** (bevásárló központ, katonai terület, temető...) ezek az építési övezetek

OTÉK-2

b) **beépítésre nem szánt területeit**

1. közlekedési- és közműhelyezési, hírközlési-, 2. zöld-, 3. erdő 3.1. védelmi erdő-, 3.2. gazdasági erdő-, 3.3. közjóléti erdő-,

4. mezőgazdasági, 4.1. kertes mezőgazdasági, 4.2. általános mezőgazdasági,

5. vízgazdálkodási, 6. természetközeli, 7. különleges beépítésre nem szánt (sport létesítmény, temető, sétány...)

területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni. (*övezetek*)

(4) **A beépítésre szánt** területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a **beépítési sűrűséget** és a **közüzemi közművesítettség** mértékét.

(5) A (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók.

(6) Egy területen egymás felett **többszintes területfelhasználás** is meghatározható.

Építési jogi szabályozás

Település-épület

- 1- **területrendezés**- településnél nagyobb területre, építészmérnökök korlátozottabb szerepe, helyette közigazdász, szociológus...
- 2- **településrendezés** – megelőzi a koncepció és a stratégia, építészmérnök fogja át a társtervezők munkáját is
(1/ településszerkezeti terv-határozat, 2/ helyi építési szabályzat HÉSZ-rendelet)
- 3- **épület** (tervezés és kivitelezés)- legáltalánosabb építész feladat

Tervezés-kivitelezés

- A- Tervezés (területi, települési, épület-)
- B- Kivitelezés
- + Építéssel kapcsolatos ügyintézés (minisztérium, hivatalok, szolgáltatók, hatóságok, stb.)

Jogi szabályozás

Anyagi jog (mit)

Tervezés

- (1) tervezési előírások, szabályok (OTÉK)
- (2) tervezési szerződés (Ptk)

Kivitelezés

- (1) Kivitelezési előírások (OTÉK)
- (2) Kivitelezési szerződés (Ptk)

Eljárási jog (hogyan)

Tervezés

- (1) kik, milyen feltételekkel,(2) engedélyezési eljárások, benne mit és hogyan kell beadni

Kivitelezés

- Kik a szereplők és mi a folyamata, építéshatósági, építésfelügyeleti eljárások

Szerzőség (szerzői jog)- anyagi jog
szakértői tevékenység (anyagi és eljárásjog),
közbeszerzés - főként eljárás jog

Az építés szereplői

1. Szabályozás megalkotása (terület, település, épület szintű, *településrendező*)
2. Tervezés (épülettervezés, szakági tervezők)
3. Engedélyezés (hatóság, szakhatóság, energetikai tanúsító, tervtanácsok, műszaki és igazgatási szakértő)
4. Kivitelező (műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, beruházás lebonyolító, kivitelező)
5. Kivitelezést ellenőrzők

Ellenőrző kérdések

1. Melyik két –két legfontosabb általános és szakmai jogszabályokra és azok főbb fogalmainak ismeretére van szüksége az építészmérnöknek? (Ptk, Ket, Étv, OTÉK)
2. Mely fenti 4 legfontosabb jogszabályokban találom az egyes legfontosabb kérdéseket, mint pl. általános beépítési előírások lakóházaknál?
3. Mit jelent az anyagi és az eljárási jogszabály, mondjon rá példát!
4. Mit jelentenek, mi a különbség a terület- és a településrendezés között?
5. Mit tartalmaz a településrendezés és mi azok jogi tartalma?
6. Milyen jogszabályokban keresem, találom az általános és melyekben a konkrét részterületre vonatkozó szabályokat?
7. Mit jelentenek a következő mozaikszavak: Ptk, Étv, OTÉK, KET, HÉSZ?