

## TISZTELT ÉPÍTETŐK!

---

Törökbálint Város Önkormányzat működésében kiemelkedő szerepet kap mind a természetes, mind az épített környezet igényes, tervszerű és fenntartható fejlődése a számos, és szintén hangsúlyos önkormányzati feladatok sorában. A jelenleg hatályban lévő építésügyi jogszabályok többféle jogi megoldással teszik lehetővé a település épített környezetének alakítását, ezért mind az építetők körére, mind az őket segítő szakmai szereplőkre nagyobb felelősség hárul a jogszabályokkal összhangban lévő, szabályos építkezések megvalósításában. A jogalkotó nem tesz kivételt; akár egyszerű bejelentéssel, akár engedéllyel vagy anélkül lehet megvalósítani egy építményt, annak mind az országos, mind a helyi szabályozásnak meg kell felelnie.

Tekintettel arra, hogy az utóbbi évek építésügyi szabályai ill. a vonatkozó eljárások többször is megváltoztak, az alábbiakra szeretnénk felhívni figyelmüket.

**Az építésügyi és építésfelügyeleti hatáskörrel rendelkező hatóság Törökbálint Város esetében 2020. március 1-től:**

Pest Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4 (Érd).

Építésügyi eljárásokkal, illetve szabálytalan építési tevékenységgel kapcsolatban az alábbi elérhetőségen érhető el a hatóság:

cím: 2030 Érd, Alsó u. 3.,

tel.: (30) 494-9257, (30) 320-4789, e-mail: [epites.erd@pest.gov.hu](mailto:epites.erd@pest.gov.hu)

### TELEPÜLÉSKÉPI ÜGYEK, ELJÁRÁSOK:

A kérelmek benyújtására az építető vagy általa meghatalmazott személy jogosult. Meghatalmazott esetén kérjük benyújtani a meghatalmazást egy példányát. A tervdokumentációk hitelesítése kapcsán az aláírólap benyújtása is szükséges.

#### • Főépítési konzultáció:

A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.

A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

- a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
- a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
- a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
- az esetleges tertanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.

**Kötelező a főépítési szakmai konzultáció a következő esetekben:**

- helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
- pasztellszínektől eltérő homlokzati szín,
- szélkerék elhelyezhetősége,

- d) lakó és üdülő épületek esetében magastetőtől eltérő tetőforma alkalmazásának és településképi illeszkedésének igazolása,
- e) teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési antennatartó létesítése
- f) településképi véleményezés körébe nem tartozó lakóépületek esetében az utcafépki illeszkedés igazolása (pl. egyszerűsített eljárás).

A főépítészki konzultáció anyagát **előzetes konzultáció** esetében a [telepuleskep@torokbalint.hu](mailto:telepuleskep@torokbalint.hu) e-mail címre kérjük feltölteni, és általánosságban a választ is ezen a csatornán küldjük. Lehetőség van Csenger-Zalán Annamária főépítésszel előzetesen egyeztetett időpontban személyes egyeztetésre is (tel.: 23/ 335-021/ 291 mellék, [foepitesz@torokbalint.hu](mailto:foepitesz@torokbalint.hu) ).

A főépítészki szakmai konzultáció iránti kérelmet és mellékleteit - ha erre **építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor** - az építető vagy a tervező elektronikus formában az **ÉTDR-ben biztosított elektronikus tárhelyre tölti fel, és nyújtja be** az érintett önkormányzat részére.

Benyújtás: Az ÉTDR rendszer nem tartalmazza a szakmai konzultáció eljárás típusát, ezért a kérelmet kérjük *településképi vélemény kérése* címen benyújtani, a leírásban pedig megjegyzésként javasoljuk feltüntetni, hogy *főépítészki szakmai konzultáció iránti kérelem*.

A kérelem címzettje: Törökbálint Város Polgármestere.

- **Tervtanács**

Kötelező tervtanácski egyeztetést lefolytatni az alább felsorolt esetekben Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építészeti műszaki tervtanács létrehozásáról működési feltételeiről és eljárási szabályainak megállapításáról szóló 11/2013. (II. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése alapján:

- a) az Önkormányzat beruházásában készülő épület építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építészeti-műszaki tervet,
- b) településképi véleményezés alá eső újonnan létesülő és 500 m<sup>2</sup> összes szintterületet meghaladó épület építésére, vagy meglévő épület esetenként 500 m<sup>2</sup> szintterület növekedést meghaladó bővítésére vonatkozó építészeti-műszaki tervet,
- c) településképi véleményezés alá eső helyi egyedi védettségű vagy helyi területi védelem alatt álló területen található épület építésére, bővítésére, átalakítására, fennmaradására vonatkozó építészeti-műszaki tervet,
- d) mindazon építmények építészeti-műszaki terveit, melyek esetében helyi rendelet a Tervtanács szakmai véleményének kikérését írja elő,
- e) településképi véleményezés alá eső lakó és üdülő épületek esetében magastetőtől eltérő tetőforma alkalmazásának és településképi illeszkedésének igazolását.

A Tervtanácsra tartozó tervdokumentációkat - az eljárás függvényében - ÉTDR-en keresztül vagy a [telepuleskep@torokbalint.hu](mailto:telepuleskep@torokbalint.hu) e-mail-re elküldve juttathatják el a Főépítész részére. Tervtanácski ülés a várható/beérkezett tervek ismeretében kerül megrendezésre.

- **EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ELJÁRÁS – kötelező főépítészeti konzultáció**

Az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá eső építmények esetén a **Településképi rendelet - Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi minőségi alakításáról és védelméről szóló többször módosított 20/2017. (X. 24.) önkormányzati rendelete** - 42. és 43. §-ai alapján **Törökbálint Város Főépítészével szakmai konzultációt szükséges lefolytatni.**

A főépítészeti szakmai konzultáció iránti kérelmet és mellékleteit - ha erre egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor - az építető vagy a tervező elektronikus formában az **ÉTDR-ben biztosított elektronikus tárhelyre tölti fel, és nyújtja be** az érintett önkormányzat részére.

Benyújtás: Az ÉTDR rendszer nem tartalmazza a szakmai konzultáció eljárás típusát, ezért a kérelmet kérjük *településképi vélemény kérése* címen benyújtani, a leírásban pedig megjegyzésként javasoljuk feltüntetni, hogy *főépítészeti szakmai konzultáció iránti kérelem*.

A véglegesített tervre vonatkozó főépítészeti konzultáció eredményét megküldjük az építetőnek, valamint az illetékes Pest Megyei Kormányhivatalnak.

Kapcsolódó jogszabályok (egyszerű bejelentési eljárás hatálya):

- *a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről* szóló 155/2016. (VI. 13.) Kormányrendelet (továbbiakban: 155/2016 Kormányrendelet)
- *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 33/A §

Az egyszerű bejelentési eljárás is ÉTDR-en keresztül folytatható le.

- **HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS – településképi véleményezési eljárás**

Hagyományos építési engedélyezési eljárás esetén 2020. március 1-től Törökbálint esetében az eljáró építésügyi hatóság a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. – Érd  
2030 Érd, Alsó u. 3., Polgárok Háza II. emelet.

Hagyományos építéshatósági eljárás alá esik minden olyan építmény (pl. középületek, hétvégi ház, gazdasági épület, stb.), amely nem tartozik az egyszerű bejelentési eljárás körébe ill. nem szerepel az engedély nélkül építhető építmények listáján.

Az eljárás ÉTDR-en keresztül folytatható le.

**Településképi véleményezés:**

Településképi rendelet 45. §-a szerint:

„(1) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban - a (2) bekezdésben meghatározott esetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ideértve) – a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.

E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) mindazon építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban, melyek helyi egyedi vagy területi védettség alatt állnak,
- b) a helyi rendelet a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményének kikérését írja elő,
- c) településszerkezeti és városképi szempontból a lakó, a településközpont vegyes, intézményi, a különleges, a vízgazdálkodási övezetekben lévő ingatlanokon tervezett, valamint üdülő övezetekben a 100 m<sup>2</sup> beépítettséget meghaladó építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- d) építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amennyiben annak tartalma a településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott építési tevékenységek körét érinti, továbbá, ha a homlokzat színezése paszellszínektől eltérő színezésű.”

**A vonatkozó tervdokumentációt ÉTDR-en keresztül szükséges benyújtani.**

A kérelem címzettje: Törökbálint Város Polgármestere.

Kérelemhez adatlap a honlapon található (Adatlap településképi vélemény kiadásához):

<https://www.torokbalint.hu/app/cms/TorokbalintApp/index?id=492>

• **ENGEDÉLY NÉLKÜL VÉGEZHETŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK – településképi bejelentés**

Az engedély nélkül végezhető építési tevékenységek felsorolását az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: 312/2012 Kormányrendelet) 1. számú melléklete tartalmazza.

Ezeknél az építményeknél is szem előtt kell tartani, hogy az építésügyi jogszabályokat maradéktalanul be kell tartani (pl. adott építmény beleszámít a telek beépítettségébe, továbbá azt az építési helyen belül kell elhelyezni (előkert, oldalkert és hátsókert meghatározása után, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) stb.).

**Településképi bejelentés:**

Az építési engedélyt vagy egyszerű bejelentést nem igénylő építési tevékenységek (pl. építmény átalakítása, felújítása, homlokzatának megváltoztatása, homlokzati nyílászárók cseréje, az épület átszínezése, utcai kerítés stb.) esetén a Településképi rendelet 47–52. § alapján településképi bejelentést kell tenni Törökbálint Város Polgármestere felé.

A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott **e-papír rendszeren keresztül** vagy **papíralapú bejelentésre** indul.

Kérelemhez adatlap a honlapon található (Adatlap településképi bejelentéshez):

<https://www.torokbalint.hu/app/cms/TorokbalintApp/index?id=492>

• **ÉPÍTMÉNYEK HASZNÁLATBAVÉTELE:**

Az épületek használatbavételére irányuló eljárásban minden iratot egyszerre kell benyújtani, emellett érdemes előzetesen egyeztetni az eljáró hatósággal.

Eljáró hatóság: PVMKH, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. – Érd

Az eljárás ÉTDR-en keresztül történik.

**Vonatkozó jogszabályi helyek:**

Egyszerű bejelentés alapján megvalósított épület esetén: 155/2016. Kormányrendelet 6.§

Hagyományos építési engedély alapján megvalósított épület esetén: 312/2012. Kormányrendelet 54.§

### Az eljáráshoz benyújtandó iratok:

- az eljárás díja ÉTDR-en keresztül utalandó, mértéke: az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) – a kérelem benyújtásának időpontjában – hatályos rendelkezései (díjszabása),
- statisztikai lap (312/2012 Kormányrendelet 4. melléklete),
- az elektronikus építési napló összesítő lapja (mely tartalmazza a felelős műszaki vezető nyilatkozatát, a felelős műszaki vezető nyilatkozik a kémények megfelelőségéről és a közművek rendelkezésre állásáról is),
- bár az elektronikus építési napló megléte nincs minden esetben kötelezően előírva, mégis javasolt ennek vezetése a későbbi viták elkerülése érdekében,
- külső és belső fotók az épületről (homlokzatok, helyiségek),
- esetleg: ha volt eltérés a tervtől, akkor megvalósulási terv

### Fentiek mellett az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (OÉNY)-be fel kell tölteni:

- az épületfeltüntetés záradékolt vázrajzát (amennyiben új az épület vagy a bővítmeny miatt megváltozott az épület mérete, formája) és az
- energetikai tanúsítványt.

### • RENDELTETÉS VÁLTOZÁS (rendeltetési módja vagy rendeltetési egységek száma)

Fogalom meghatározások:

OTÉK 1. melléklete:

101. Rendeltetés: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.

102. Rendeltetés-módosítás: az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása.

Étv. 2.§ (9) bekezdése:

Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint
- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.

### Eljárás menete:

A *településképi védelmről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a Településképi rendelet 47. § (1) bekezdés c) pontja alapján településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni **építmények rendeltetésváltogatásának** megkezdése előtt, továbbá ugyanezen rendelet (2) bekezdés e) pontja alapján az **épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása** esetén.

Kérelemhez adatlap a honlapon található (Adatlap településképi bejelentéshez):

<https://www.torokbalint.hu/app/cms/TorokbalintApp/index?id=492>

A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott **e-papír rendszeren keresztül** vagy **papíralapú bejelentésre** indul.

A dokumentáció tartalma:

- településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv,

- műszaki leírás,
- továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

**Benyújtandó melléletek:**

meglévő épület lakóházzá/ üdülőépületté minősítéséhez

- kitöltött kérelem adatlap,
- aktuális tulajdoni lap (másolata) és földhivatali térképkivonat (másolata),
- felelős tervezői nyilatkozat az új rendeltetés megfelelőségéről, mely tartalmazza:
- lakóháznak/ üdülőépületnek való OTÉK szerinti megfelelőség (pl. lakószoba mérete)
- kémény(ek) megfelelősége, közművek rendelkezésre állása,
- épületenergetika megfelelősége
- alaprajz(ok) az új rendeltetésnek megfelelő helyiségek feltüntetésével,

meglévő épület valamilyen közhasználatú épületté minősítéséhez

- kitöltött kérelem adatlap,
- aktuális tulajdoni lap (másolata) és földhivatali térképkivonat (másolata),
- felelős tervezői nyilatkozat az új rendeltetés megfelelőségéről, mely tartalmazza:
- az új rendeltetésnek való OTÉK szerinti megfelelőség,
- kémény(ek) megfelelősége, közművek rendelkezésre állása,
- épületenergetika megfelelősége
- az új funkcióhoz szükséges parkolóhely telken belüli biztosításának igazolása,
- jogszabály által meghatározott esetekben az akadálymentesség igazolása,
- érintett szakhatóságokkal történt egyeztetések eredménye,
- alaprajz(ok) az új rendeltetésnek megfelelő helyiségek feltüntetésével.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg az eljárás menetét:*

**46.§** (6) bekezdés szerint:

„A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való **megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.**”

**47. §** (1) bekezdés szerint az önkormányzat a rendeltetésváltoztatást

- feltétel meghatározásával vagy anélkül - **tudomásul veszi**, ha
  - a bejelentés megfelel a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek,
  - a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbbe, és megfelel a településképi követelményeknek,
  - a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az OTÉK-ban és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;
- **elutasítja** a rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha
  - a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbbe, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, és azt a 46. § (7) bekezdése szerinti esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja vagy a helyi tervtanács működtetése esetén annak szakmai álláspontja is alátámasztja,
  - a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg;
- **megszünteti az eljárást**, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogyottá válik.

**48. §** előírása szerint:

„Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a **településképi bejelentést tudomásul vette**, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából **az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki** az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A kérelemhez adatlap a honlapon található (Kérelem épület rendeltetési módjának vagy az épületben található rendeltetési egységek számának megváltoztatása igazolásához):

<https://www.torokbalint.hu/app/cms/TorokbalintApp/index?id=492>

A rendeltetési mód megváltoztatásának igazolására irányuló kérelmeket csak abban az esetben hagyja jóvá a hatóság (jelen esetben a települési polgármester), amennyiben az eredeti épület megfelel a helyi előírásoknak (pl. beépítési százalék, építési hely, épületmagasság, minimális zöldfelület stb.), továbbá az megfelel az építésügyi követelményeknek, az új rendeltetésnek.

Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a **rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.**

**Megjegyzés:**

A rendeltetési egységek számának megváltozását abban az esetben igazolja a települési polgármester, ha az egységszám megváltoztatása nem kötődik hatósági engedélyhez, azaz az egységek számának megváltozása építési engedélyt vagy egyszerű bejelentést nem igénylő építési tevékenység által jön létre (pl. egy belső ajtó megszüntetésével/ befalazásával), vagyis építéshatósági engedély(ek) híján a települési polgármester igazolja az újonnan kialakított rendeltetési egységek számát és a földhivatali adatváltoztatáshoz szükséges paramétereket (nettó alapterület). Ezen igazolás megadásának is feltétele, hogy az épület megfelel a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásainak.