

Kérdések – és helyenként válaszok - a 456/2015 (XII.29.) Kormányrendelet alkalmazásával kapcsolatosan

Általános kérdések:		
No.	Kérdés	Kapott válasz
1.	A 312-es ill. a 314-es rendelet az alkalmazási kört, eljárás típusokat, résztvevők feladatait, pontosan leírja, a hivatkozott fogalmak magyarázata az Étv –ben és az OTÉK-ban leírtak szerinti. A 456-os ezzel egyenrangú rendelet, így az alkalmazásában résztvevő, érintett szereplők (pl. ügyfél, tervező, jegyző, főépítész, szomszéd, tulajdonos, stb.) jogállása (elsősorban: joga, jogköre, felelőssége, kötelezettsége) azonos-e ill. miben tér el ettől?	<i>Miután a tárgyi bejelentés során a 456-os 2.§-a alapján A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalból eljárás megindítására okot adó körülménynek. Így a 312-es alapján értelmezett szereplők sincsenek, nincs érintett szomszéd, a bejelentés helyességért a tervező és megrendelője kell helytálljon. A megvalósítás (építés)során a résztvevők szerepe feladatai stb. változatlanok.</i>
2.	A bejelentési dokumentációtól való eltérés, mit jelent, milyen mértékű változtatást kell bejelenteni? PI: az épület színének homlokzati anyagának megváltoztatása nem engedély vagy bejelentés köteles tevékenység be kell e jelenteni? A tervezett lakás helységeinek mérete, száma megváltozik, be kell-e jelenteni?, Egy lakás helyett több épül, be kell-e jelenteni, ha ezek a külső geometriát nem érintik?	<i>A bejelentés az bejelentés, (egyéb magyarázat hiányában) önmagán belül értelmezendő , minden olyan körülmény, adat, amit a rendelet 1.számú melléklete alapján meg kellett adni, rajzi vagy műszaki leírás formájában megváltoztatása esetén, a változás előtt 15 nappal újból bejelentés formájában be kell nyújtani. Amennyiben nem így jár el a bejelentő úgy építkezése szabálytalan bejelentés nélküli folytatott építési tevékenységnek minősül, annak minden jogkövetkezményével.</i>
3.	A legfeljebb 300m2 hasznos alapterületű lakóépület esetén van-e lakás, szintszám, vagy funkciókorlátozás? A HÉSZ gyakran korlátozza a rendeltetési egységek számát, tiltja a többszintes tetőtér beépítést, vagy rendelkezik az eltérő földszinti funkcióról.	<i>Nincs semmi korlátozás</i>
4.	Mi az új lakóépület fogalma? (pl: üres tetőtér beépítése, meglévő nem lakó funkciójú épület átépítése, bővítése lakóépületté)	<i>Nincs. Fogalom hiányában a max. 50%-ban lakófunkciót tartalmazó épületet tekintjük annak, mely „zöldmezős beruházásként” épülne meg. Tehát felújítások, bővítések, tetőtér beépítések, funkcióváltások továbbra</i>

		<i>is engedélykötelesek.</i>
5	Melléképületként, de lakóépülethez kapcsolódó funkciójú építmény (pl. garázs, nyárikonyha) e rendelet szerint bejelenthető vagy, a 312-es szerint kell eljárni?	<i>Az önállóan melléképületként épülő, nem lakóépületek engedély kötelesek maradtak.</i>
6	Önálló épületben, vagy dilatált épületrészekben egy telken többszörözni is lehet a 300 m ² -t?	<i>Igen</i>
7	Amennyiben az OTÉK az eltérő HÉSZ előírásra hivatkozik (pl. 42. § (1) Gépjárművek elhelyezése) úgy azt alkalmazni kell-e (lehet-e)?	<i>Az Étv 13.§. (2) bekezdésnél részletesebb szabályozási előírások betarthatók. A törvényt alkalmazó rendelet ezt nem követeli meg. De javasolt ezek betartása, mert bármely okból (válás, eladás, halál, szabálytalan építkezés, per, öröklés stb.) esetén fennmaradás és továbbépítési engedélyt kell kérni a meglévőre, így már nem új épületről lesz szó, ahol a hatóság a HÉSZ egészét kell vizsgálja.</i>
8	Az OTÉK 112. § szerint: <i>Hatályos helyi építési szabályzat hiányában 2013. január 1-jét követően az illeszkedés szabályait e rendelet előírásai szerint kell alkalmazni.</i> Ezek szerint a HÉSZ illeszkedésre vonatkozó előírásait be kell tartani!?	<i>Javasolt, de nem kötelező lásd előző pont.</i>
9	A jegyző csak a hiányról tájékoztathatja a bejelentőt. Mi az eljárás, ha a bejelentési terv ellentétes a jogszabályi előírásokkal? Mi a helyzet, ha a tervezett épület nyilvánvalóan nem illeszkedik a környezetébe (az illeszkedést a bejelentés műszaki leírásában ismertetni kell, de ezt értékeli-e, értékelheti-e valaki)?	<i>Ez egy bejelentés, így csak a rendelet által igényelt munkarészeket kell ellenőrizni.</i>
Az 1. sz. melléklet technikai jellegű kérdései:		
No.	Kérdés	Kapott válasz
1.	Nem rendelkezik a digitális formátumról (pl. PDF/A). Az ÉTDR használatának általános szabályai érvényesek?	<i>456-os 3§-a alapján elektronikusan PDF/A formátumban adható be dokumentáció.</i>
2.	A relevanciával nem bíró, önmagában nem	<i>Nem. Minden a rendeletben előírt munkarészt teljesíteni kell.</i>

	engedélyköteles rajzi elemek elhagyhatóak-e?	
3.	Domborzat feltüntetése 10%-alatti lejtés esetén is szükséges?	<i>Igen.</i>
4.	Növényzet ábrázolásának szabályainál, mit kell figyelembe venni? Takarhatja-e a növényzet az épület látványát?	<i>Nincs ilyen segédlet, a bejelentés során a munkarész meglétét kell ellenőrizni a jegyzőnek. Tartalmáért a készítő felel.</i>
5.	Meglévő közművek helye és kapacitása (az Étv 33/A b) pont szerint a közműszolgáltató 8 napon túl nem ad választ, akkor mit kell itt megadni, ill. ábrázolni?	
6.	Tervezett közterület csatlakozás, az ábrázolt mód, geometria, stb. megfelelőségéért ki felel, illetve ki hagyja jóvá? Még nem megtervezett, vagy kiépített közterület esetén feltétele-e a bejelentésnek a közútkezelői hozzájárulás, vagy közmű csatlakozásról nyilatkozat?	<i>Erről a rendelet nem rendelkezik. Új lakóépületet bejelenteni csak építési telekre lehet, így a külterületi ingatlanok építés engedély kötelesek.</i>
7.	Tervező és építető aláírásának mi a technikai megoldása? PDF alapon elfogadható a szkennelt aláírás, vagy az összes dokumentációrészt eredetiben is be kell adni (ez utóbbi szembe megy az ETDR szellemiségével). Az elektronikus aláírás nem általános, és két személy részéről egyidejűleg nem is lehetséges.	<i>Nem kell hiteles aláírásnak lennie, elfogadjuk a szkennelt PDF alapon benyújtott, aláírt dokumentációt is.</i>
8.	Utcakép definíció? A metszősík helye telekhatár vonalában, vagy az utca, esetleg a járda tengelyvonalában van előírva? Az utcavonal és az épület homlokvonala ritkán párhuzamos, itt a tervezett épületet ferde vetületben kell ábrázolni? Be kell-e mutatni, jelölni kell-e az épület kerítés és növényzet által takart részeit?	<i>Egyéb támpont hiányában, az általános műszaki ábrázolás szabályai szerint kell eljárni, érthető és értelmezhető legyen.</i>
9.	utcakép c, pont Saját, illetve szomszédos ingatlanok meglévő és tervezett domborzatának esetében milyen mértékben változtatható az meg?	<i>A domborzat megváltoztatása 1,00m-t meghaladóan építési engedély köteles továbbra is. Tehát ha tervezett épületnél ezt meghaladó telepalakításra van szükség úgy a tereprendezést engedélyeztetni kell! Az engedély birtokában az épület tárgyában azt kiindulási alapnak kell</i>

		<i>tekinteni.</i>
10.	utcakép d, pont tervezett anyagok színek jelölése milyen információtartalommal kell ismertetni? Konkrét azonosítást lehetővé tévő terméknevel, kóddal, vagy pl. „piros” megnevezéssel? Az utcafronti definíciók milyen kötelezettséget jelentenek a többi homlokzatra? Mi van, ha nem az utcafronti nézet a városképileg meghatározó?	<i>Nincs megkötés, tervezői döntés az információ közlés mértéke</i>
11.	A magassági méretezés az utcakép metszősík helyének definiálása nélkül értelmetlen, mihez képest kell megadni? Járdához, úttengelyhez, kerítés alsó síkhoz, a homlokzat és terepcsatlakozás vonalához? (ez takart pont is lehet)	<i>Lényegtelen, az épület (építmény) beépítési magasságának meghatározása tervezői felelősség.</i>
12.	Nézetrajzok , definíció ? metszősík helye egyezik-e az OTÉK homlokzatra vonatkozó definíciójával?	<i>Egyéb támpont hiányában, az általános műszaki ábrázolás szabályai szerint kell eljárni, érthető és értelmezhető legyen.</i>
13.	A terepmetszet szó az OTÉK terepcsatlakozásra vonatkozó fogalmával egyezik-e?	<i>Egyéb támpont hiányában, az általános műszaki ábrázolás szabályai szerint kell eljárni, érthető és értelmezhető legyen.</i>
14.	10%- alatti lejtéssel rendelkező terepadottságok mentén is szükséges-e a teljes hossz szelvény bemutatása?	<i>Igen.</i>
15.	Nézetrajzok b, pont: térburkolatok (ez tényleg a lejtős útburkolat ábrázolását jelenti? Ennek itt, mi értelme, hiszen az utcaképpel ellentétben itt a tervezett színeket és anyagokat nem is kell ismertetni.	<i>A rendelet alapján szükséges ábrázolni.</i>
16.	tervezett tereprendezés: ehhez szükséges számú metszeteket hol kell felvenni, mit kell rajtuk ábrázolni? Ez a lenne a terepmetszet?	<i>A tereprendezés csak 1,00 métert nem meghaladóan történhet, különben építési engedély köteles.</i>
17.	Műszaki leírás Tervezői nyilatkozat tartalma? Mi tekintendő alapvető követelménynek, az OTÉK 50§ (3) pont, vagy más? Mire gondolt a jogalkotó, kész komplett kivitelezésre	<i>Nincs erre vonatkozó iránymutatás, vagy előírt forma. Egyelőre a tervezői döntésétől függ a tartalma.</i>

	alkalmas dokumentáció ismeretében és birtokában tett nyilatkozatra, melyből csak a szűkített tartalmú dokumentációt nyújtotta be, vagy a benyújtott bejelentési dokumentáció alapján később elkészülő kivitelezési dokumentációra vonatkozott nyilatkozattételre?	
18.	Építési telek terheléseinek összefoglalása.. terhelés, mint fogalom alatt mit, milyen mutatók összességét kell érteni? Csak az Étv 13.§(2) pont alatt meghatározottakat vagy a zöldfelület bruttó szintterületi mutatók illetve további HÉSZ mutatók is beleértendőek?	<i>Az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti mutatók igazolása szükséges.</i>
19.	anyagok és színek ismertetése, milyen információ tartalommal kell ismertetni? konkrét azonosítást lehetővé tévő terméknevel, CPR leírással vagy elég hogy „piros”?	<i>Nincs megkötés, tervezői döntés az információ közlés mértéke.</i>
20.	Az e) pont szerint leírást kell készíteni a környezethez való illeszkedést. Feltétele-e ez bármilyen módon a bejelentés értékelésének? A jegyző csak a hiányról tájékoztathatja a bejelentőt, így hibáról	<i>Nem feltétel.</i>
Az Étv és a 314-es rendelettel kapcsolatos kérdések		
No.	Kérdés	Kapott válasz
1.	Milyen eszközökkel védhető meg illetve biztosítható az helyi értékvédelem és épített (világ)örökség védelme a 456-os rendelet alkalmazásakor ?	<i>Ennek eldöntése nem hatósági kompetencia. (???)</i>
2.	Hogy tartható meg a településrendezési eszköz terület-felhasználási egységeinek integritása: az adott területre vonatkozóan, a helyi HÉSZ keretein belül szabályozott lakóépület építési tilalom, korlátozás, vagy maximált lakásszám érvényesítése, lakóépületek tartozó parkoló építés telken belüli kötelezése?	<i>Ennek eldöntése nem hatósági kompetencia. (???)</i>

A bejelentés alapján végzett építési tevékenységgel kapcsolatban felmerült kérdések		
No.	Kérdés	Kapott válasz
1.	A bejelentési terv tartalmilag nem alkalmas a kivitelezési munkára, tehát továbbtervezése (normális körülmények között) szükséges. Ha a bejelentési dokumentációt benyújtó tervező és a kivitelezési dokumentáció készítője nem azonos, ki felel a tervezői nyilatkozatban foglaltakért?	
2.	A 191-es rendelet 22.§ (3) alapján a 300 m ² alatti szintterület esetén a kivitelezési dokumentáció tartalma megegyezik az építési engedélyezési vagy bejelentési dokumentációval. Ezek szerint az építési naplóba a helyszínrajzot és a látványt kell feltölteni, és az építés felügyelet ennek alapján ellenőriz?	<i>Nem szükséges teljes körű kiviteli terv.</i>
3.	Ha az építésfelügyeleti ellenőrzés során a bejelentési dokumentációtól (helyszínrajz, látvány!) való eltérést nem állapítanak meg, de a kivitelezés egyéb vonatkozásaiban nem felel meg az OTÉK, Étv, OTSZ, HÉSZ előírásoknak, ezt jogosult-e, köteles-e jelezni 312-es 64§. (3) pont alapján ?	<i>A felügyelet a jogszerű és szakszerű állapot meglétét ellenőrzi.</i>
4.	456-os 4§. (2) pont miatt elrendelt bontás milyen feltétel, eltérés, szabálytalanság alapján róható ki?	<i>Bejelentés nélkül végzett építési tevékenység jogszerűtlen, vagy szakszerűtlen volta, vagy a 10 éven túl végzett építési tevékenység miatt.</i>
5.	Bejelentés nélkül végzett tevékenység (e tárgykörben) automatikusan bontást von maga után, esetleg fennmaradási engedéllyel vagy bejelentéssel továbbbépíthető?	<i>A 312-es 62.§ (3a) és (3b) pontok szerint bizonyos feltételek teljesülése mellett fennmaradási engedély kérhető. Mivel a fennmaradási engedély hatósági eljárás, így a HÉSZ összes paraméterét vizsgálni kell.</i>
6.	Építési bírság alap, illetve építmény érték megállapítás szabályai változatlanok maradnak-e?	<i>Igen.</i>