

Hatósági bizonyítvány kiállítása meglévő épület feltüntetéséhez, valamint rendeltetési- mód megváltoztatásáról

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8) kormányrendelet 26/C. §. (2) és (3) bekezdése alapján a polgármester hatósági bizonyítványt állít ki:

- A polgármester kérelemre, amennyiben az építmény az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak megfelel, szükség szerint helyszíni szemle alapján - az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából - rendeltetést is igazoló hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, 2012. december 31. után épített építmény felépült.
- A polgármester kérelemre, amennyiben a rendeltetésmódosítás az örökségvédelmi vagy a rendeltetésmódosítási hatóság engedélyéhez nem kötött, és az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység az országos építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelel, - az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából - hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásáról.

A hivatkozott jogszabályok alapján a hatósági bizonyítvány kiadásának feltétele épület feltüntetés esetén:

- az építmény az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak megfelel,
- az építmény építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött,
- az építmény 2012. december 31. után épült.

A hivatkozott jogszabályok alapján a hatósági bizonyítvány kiadásának feltétele az épület rendeltetési mód változtatásának igazolása esetén:

- a rendeltetésmódosítás az örökségvédelmi vagy a rendeltetésmódosítási hatóság engedélyéhez nem kötött,
- az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység az országos építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az építési engedély, vagy egyszerű bejelentés nélkül építhető épületek építése esetén, valamint az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása esetén 2019. január 16. után előzetesen településképi bejelentési eljárás lefolytatása lehet szükséges, a településképi rendelet előírásai alapján!

Épület feltüntetés építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, 2012. december 31. után épített építmény esetén a kérelemhez csatolandó:

- záradékolt változási vázrajz
- a kérelem tárgyának megfelelően, az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentáció M=1:100 léptékben, mely legalább az alábbiakból áll:
 - rövid műleírás, helyszínrajz, alaprajz(ok), metszet(ek), beépítettség és zöldfelület számítás, építménymagasság számítás,
 - Tervezői nyilatkozat arról, hogy az épület megfelel vonatkozó OTÉK, és HÉSZ követelményeknek,
- a környezetet, illetve az érintett építményt, épületet ábrázoló fotódokumentáció,
- esetlegesen keletkezett egyéb engedélyek, igazolások, (2019. január 16. után épített épület esetében a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának igazolása)
- az érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulása, amennyiben a kérelmező és a tulajdonos személye különbözik.

A leggyakoribb „buktatók”:

- Attól még, hogy az épület nem építési engedély köteles, mindenben meg kell felelnie a hatályos helyi és országos vonatkozó jogszabályoknak. Ha az épület rossz helyen (nem építési helyen, elő-, oldal-, hátsókertben) áll, a maximális beépítettségi arányokon túlterjeszkedik, a településképi követelményeknek (2019. január 16. után épített épület esetében) nem felel meg, stb., a hatósági bizonyítvány nem állítható ki és kezdeményezhető a jogszerű állapot helyreállítása (például bontással).
- 2013. január 1. előtt épült, építési engedély, vagy egyszerű bejelentés nélkül építhető épületek esetében az építésügyi hatóság jár el.

Az építés hatóság engedélyéhez nem kötött rendeltetismódosítás, az építmény, az építményen belüli rendeltetési egységek számának változása esetén a kérelemhez csatolandó:

- záradékolt változási vázrajz,
- a kérelem tárgyának megfelelően, az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentáció M=1:100 léptékben, mely legalább az alábbiakból áll:
 - rövid műszaki leírás a megváltoztatott rendeltetés bemutatásával,
 - parkolómérleg számítás, és a parkolók elhelyezésének bemutatása,
 - tűzvédelmi műszaki leírás,
 - esetlegesen egyéb leírások, számítások, vizsgálatok (pl. energetikai számítás, zajvédelmi számítás, stb.) a rendeltetés jellegétől függően, amelyek igazolják a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést,
 - Tervezői nyilatkozat – amely tartalmazza, hogy az épület az utolsó jogszerű (építési, fennmaradási engedéllyel rendelkező) állapotától a jelenlegi állapotában nem tér el, és hogy a kialakított rendeltetési egység(ek) mindenben megfelel(nek) a hatályos országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, beleértve az energetikai és a közművesítettségi követelményeket is,
 - helyszínrajz, a hiteles földhivatali térképmásolat alapján,
 - alaprajz, legalább 1:100 léptékben és részletezettséggel,

- metszet, legalább 1:100 léptékben és részletezettséggel,
- a környezetet, illetve az érintett építményt, épületet ábrázoló fotódokumentáció,
- esetlegesen keletkezett egyéb engedélyek, igazolások, (2019. január 16. után épített épület esetében a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának igazolása)
- az érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulása, amennyiben a kérelmező és a tulajdonos személye különbözik.

A leggyakoribb „bukatók”:

- Rendeltetés változtatás csak olyan épület esetében értelmezhető, amely jogszerűen áll fenn! Ezért a rendeltetésváltoztatással érintett épületnek szerepelnie kell a hivatalos térképmásolaton!
- Rendeltetés módosítás esetén a rendeltetés csak olyan rendeltetésre, valamint annyi darab rendeltetési egységre módosítható, amilyen és ahány az adott építési övezetben a HÉSZ szerint létesíthető. A zártkerti „MK” jelű övezetben például lakó rendeltetés nem létesíthető!
- A létrejövő új rendeltetésnek meg kell felelnie a jelenleg hatályos, az adott rendeltetésre vonatkozó követelményeknek! (Pl.: energetikai, vagy tűzvédelmi követelmények, stb.)
- Csak abban az esetben beszélhetünk rendeltetés változtatásról, ha az nem jár építési engedély köteles, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel! Ha a meglévő épület befoglaló méreteit megváltoztatják az új rendeltetés befogadása érdekében (pl. beépítik a nyitott teraszt, vagy megemelik a tetőt, stb.) akkor már épületbővítés történik, ami építési engedély, vagy egyszerű bejelentéshez kötött lehet!

Amennyiben az eljárás során szabálytalan rendeltetési-mód használat, vagy építési engedély, vagy egyszerű bejelentés nélkül végzett, de építési engedély, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre derül fény, az illetékes építésfelügyeleti hatóság minden esetben értesítésre kerül.

Letölthető dokumentumok:

- Kérelem hatósági bizonyítvány kiállítása iránt
- Településképi rendelet
- Helyi Építési Szabályzat
- Szabályozási terv – Sz-1/1M – Belterület
- Szabályozási terv – Sz-1/2M – Belterület
- Szabályozási terv – Sz-1/3M – Belterület
- Övezeti térkép – SZ-2M-1 - Külterület
- Övezeti térkép – SZ-2M-2 - Külterület