



**MÉRNÖKGEODÉZIA
2016**

2016. március 19.

**Budapesti Műszaki Egyetem
Építőmérnöki Kar
Általános és Felsőgeodézia
Tanszék**

MÉRNÖK A jogszabály RENGETEGBEN

Holéczy Ernő



Miről szeretnék beszélni?

Az elmúlt évek jogalkotási dömpingje szakterületünket sem kímélte. **Előadásomban igyekszem rávilágítani azokra a rendezendő problémákra, ellentmondásokra melyek az építésügyi földmérés területén jelentkeznek.** Ezek bemutatása **nem teljes**, nem is lehet az, de felhívják a figyelmet arra, hogy szakterületünknek bőven van tennivalója.

Az előadás elsősorban az **építésügy és ingatlan-nyilvántartás kapcsolódásaira** tér ki.

Szükség van arra a pozitív életfelfogásra, furfangra és észre, amivel a magára hagyott Ábel rendelkezett a Hargita rengetegében.



A földmérési tevékenység végzésének jogi szabályozása

- Ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenység, ingatlanrendező földmérői minősítés – Fttv., 52/2014.(IV.29.)
- Építésügyi földmérés, geodéziai tervezői/szakértői minősítés – Fttv., 327/2015.(XI.10.) Korm. r.
- Átfedések a két tevékenység között, a geodéták jelentős többsége mindkét területen érintett => mindegyikhez érteni kell!
- Mindkét terület jogi szabályozását ismerni kell!
- A jogszabályoknak szinkronban kell lenniük! (építésügy/földügy)



Adatok és a tevékenységek kapcsolata

- MSZ 7772-1:1997 szabvány, DAT szabályzat
- Állami alapadatok – ingatlan-nyilvántartás
- Alapadatok – egyéb geodéziai tevékenységek
- Igények a felhasználók részéről (mit tartalmazzon a térkép?)
- Földügy: csak az állami alapadatok, mert ezek változás vezetése biztosított jogszabályokkal (teraszok, lépcsők, támfalak)
- Építésügy: minden ami belefér (kevesebbet kell költeni a geodéziára)
- Finanszírozási, együttműködési kérdések



Épületek, építmények használatba vétele, a megvalósult állapot térképi dokumentálása

Ingyatlan-nyilvántartási tartalom: 25/2013. (IV.16.) VM rendelet, DAT szabályzat

1. § A rendelet alkalmazásában
2. DAT adatcsere formátum: a digitális alaptérképek készítésére vonatkozó **jogszabályban** meghatározott adatcsere formátum;

A térképi adatbázis tartalmát szabályozó jogszabály nincs!

Milyen tartalommal, hogyan kell ábrázolni az épületeket? (Erre nincs utalás a 25/2013-ban.)

DAT szabvány: a szabvány nem kötelező érvényű

DAT szabályzatok: tartalmazzanak előírásokat, de csak szabályzat!

Szakmai szabályzat alapján nem lehet az állampolgárokat kötelezni egy kérelem benyújtására



Épületfeltüntetés

- Építési hatóságok az építési törvényre hivatkoznak
Nekik nem elegendő az állami alapadatok köre
Az ingatlan-nyilvántartás csak az állami alapadatok változását tudja garantálni.
Építési engedélyezési eljárások egyszerűsödése, sok építéshez nem kell engedély, nincs használatbavételi eljárás
- Hatósági feladatok összekeveredése, téves értelmezése, OÉNY, használatbavételi eljárás
- Rugalmas földmérői, földhivatali hozzáállás

Jogszabályok közelítése szükséges!



1. Példa Mit ábrázoljon a földmérő? Társasház





DAT szabvány:

CB02, épület tartópillére, állami alapadat

CB07, eresztvonal, alapadat

DAT1 szabályzat:

Külső falsík talajjal való metszésvonalát kell térképezni

Többszintes épületeknél 50 cm-t meghaladó túlnyúlást le kell vetíteni, és ezt kell térképezni (külterület 1 m, miért a különbség?)

Tartópillér, ha a talajjal való metszési területe meghaladja az 1 m²-t

Korábbi rétegkiosztás, 37-es réteg, vetített sík

DATR tudja fogadni. Miként járnak el az egyes megyékben?



2. Példa tornác

építési engedély mihez kell?





312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

HASZNÁLATBAVÉTELI (FENNMARADÁSI) ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

- (5) Új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező – bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben az ingatlanügyi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.
- (6) Az (5) bekezdésben meghatározott változási vázrajz feltöltésének hiánya a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását és a használatbavételi engedély kiadását nem akadályozza, azonban ha az (5) bekezdésben foglaltaknak a kérelmező nem tett eleget, az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély rendelkező részében határidő megjelölésével kötelezi az építtetőt a változási vázrajznak az OÉNY-be történő elektronikus feltöltésére.

BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

- a bontási tevékenység befejezését követően harminc napon belül az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése, valamint az OÉNY-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az OÉNY-be feltölteni.



1. melléklet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek

1. Az **építési engedéllyel építhető építmény** átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy **tartószerkezeti elemeit nem kell**

a) megváltoztatni,

b) átalakítani,

c) elbontani,

d) kicserélni,

e) megerősíteni vagy

f) változatlan formában újjáépíteni. *Lásd korábbi tornác!*

8. **Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése**, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

pl. egy kisebb garázs (MSZ 7772-1, DAT1 CA05: 12 m²-nél nagyobb melléképület állami alapadat) Előfordulhat, hogy nem kell építési engedély, így vázrajz sem, de az ingatlan-nyilvántartásnak tartalma. Azonos megfogalmazásra lenne szükség.



456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének
egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú
kormányrendeletek módosításáról
Hatályos: 2016.01.02-től

1. § (1) A legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építésére vonatkozó egyszerű bejelentést (a továbbiakban: bejelentés) **az építtető** azon – az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként kijelölt – **jegyzőhöz**, főjegyzőhöz (a továbbiakban együtt: jegyző) **nyújtja be**, amelynek az építésügyi hatásköre tekintetében irányadó illetékességi területén az építési tevékenységet végezni tervezik.

(2) A bejelentés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott adatok mellett tartalmazza

a) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,

b) az építészeti-műszaki tervező (beleértve a szakági tervezőt is) nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát,

c) számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva,

d) az építtető aláírását.

(3) A bejelentés mellékletét képező egyszerű bejelentési dokumentáció tartalmát az 1. melléklet határozza meg.

(4) Az építtető az építési tevékenységet az Étv. szerinti – az e §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentés benyújtását követő naptól számított – **tizenöt napos határidő elteltét követően kezdheti meg** az építési nappalval kapcsolatos szabályokra figyelemmel.

NEM KELL ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY !



456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének
egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú
kormányrendeletek módosításáról
Hatályos: 2016.01.02-től

2. § (1) A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek.

(2) A hiányos bejelentés esetén a jegyző nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt

a) arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül az 1. §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentésnek,

b) az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint

c) a bejelentés vagy a melléklete hiányairól.

(3) Amennyiben az ingatlanon, amelyen az építési tevékenységet végezni tervezik, az építtetőn kívül más személy tulajdonjoggal rendelkezik, a jegyző a bejelentésről – annak benyújtásától számított nyolc napon belül – tájékoztatja a jogosultat.



456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének
egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú
kormányrendeletek módosításáról
Hatályos: 2016.01.02-től

Egyszerű bejelentés alapján épített épületre vonatkozó hatósági bizonyítvány

5. § (1) A bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt kérelemre az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője, Budapesten a kerületi önkormányzat jegyzője, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző állítja ki.

(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez **mellékelni kell az elektronikus építési napló összesítő lapját, az energetikai tanúsítványt**, valamint – ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni – az Étv.-ben meghatározott **díj megfizetésének igazolását**.

(3) A hatósági bizonyítványt a kiállítója a kiállítással egyidejűleg feltölti az Országos Építésügyi Nyilvántartásba.

Szó nincs vázrajzról!

Következtetés:

A 312/2012. Korm. rendelet előírásai szerint bővített meglévő épület használatba vételéhez kell változási vázrajz, egy egyszerű bejelentéssel felépített új, 299 m²-es lakóépülethez nem, azaz ez utóbbi nem kerül be az ingatlan-nyilvántartási adatbázisba.

A problémát a tagozat kérésre a MMK – a számos más anomáliával együtt – jelezte a jogalkotó felé.



Telekalakítások

- Építési törvény, településrendezési eszközök, HÉSZ, szabályozási terv - hozzáférhetőség
- Telekalakítási eljárás, eljáró hatóság, szakhatóságok (földhivatalok, építési hatóságok)
Mi szükség volt erre? A régi szabályozás jobb volt.
- Jegyző szerepe
- Elvi engedély már nincs. Előzetes szakhatósági vélemény, záradékolt vázrajzzal. Ez valóban jobb az állampolgárnak?
- Telekalakítási helyszínrajz, beépítettség számítása
- Telekcsoport újraosztása, telekalakítási terv



1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

- *Telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.
- *Telekcsoport újraosztása*: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.
- *Telekegyesítés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása.
- *Telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása.
- *Telekhatárrendezés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.
- *Telektömb*: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.
- Telakalakítás: **minimális tartalom, 3 mondat**



85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról

- Tartalma az idők során nagyon lecsökkent
- Közútról való megközelíthetőség
- Telekegyesítés, rendezés – kedvezőbb helyzet
- Magánút
- Meglévő telkek alakítására vonatkozó előírások
- Nyúlványos telek
- Úszótelek



373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet
a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési
Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá
egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól

- Telekalakítási hatóság kijelölése
- Telekalakítási eljárás
- Telekalakítási dokumentáció tartalma
- Közreműködő szakhatóságok

Miért kell ennyi helyen szabályozni?



Telek beépített területe

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
az országos településrendezési és építési követelményekről
OTÉK

A telken álló épület 1.00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1.00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9.00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4.50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2.00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1.50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Ezt térképen nehéz ábrázolni!

**A telekalakítási helyszínrajzot eszerint kellene elkészíteni.
Tudják ezt a földmérő kollégáink?**

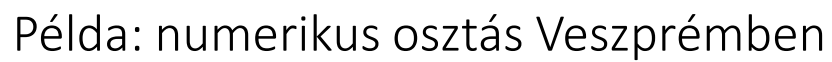


Telekhatár – tervezett épületek kitűzése

- Földhivatali adatszolgáltatás, előzmény adatok nélkül nem lehet.
- Tervezett épületek kitűzése kinek a dolga?
- 25/2013.VM rendelet:

Földrészlethatár kitűzésére irányuló munkának minősül a földrészlethatáron lévő új épület kitűzése is.

- Fontos, helyes rendelkezés. Kár, hogy nem vonatkozik minden épület kitűzésre, mert mindegyik érint földrészlethatárt.
- Tudnak erről az építészek? Jogosulatlan földmérés! Szakfelügyeleti hatáskör.
- Példák





Tervezési célú térképek készítése

- **Ahány megrendelői szakterület, annyi különböző igény.** A geodétától elvárják, hogy minden szakterülethez értsen egy kicsit. Nyitottnak, felkészültnek kell lennünk.
- **Állami alapadatok kötelező felhasználása.** (Szinte alig van olyan munka, mely nem érint állami alapadatot.)
- Állami alapadatok minősége és a megrendelői elvárások. **A tervezési térkép készítőjének tisztában kell lennie az adott terület alaptérképének megbízhatósági adataival, hibahatárival.** (Metaadatok)
- Jogi határvonal, természetbeni állapot ábrázolása, mit adunk a megrendelőnek. **Hibahatáron belül nincs külön jogi vonal és természetbeni határ! (Nincs két vonal!)**
- **Hibahatáron belül a terepi állapotot kell ábrázolni** a tervezési térképen, mert a tervezőnek abba kell illesztenie a tervét. (Szakmai hiba, ha nem így történik.) Nekünk kell döntenünk, nem bízhatjuk a laikus tervezőre.



Tervezési célú térképek készítése

- GNSS magasság, szintezett magasság problémája
- A kiinduló magassági pont rögzítése lényeges. Ugyanaz legyen a tervezés és a kivitelezés során.
- Szintvonalak ábrázolása, felületmodell
- Szakképzettség, tervezői minősítés ellenőrzése

52/2014.(IV.29.) VM rendelet

17.§ (3) A szakfelügyeleti feladatok körébe tartozik különösen:

- a) a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság ellenőrzése*

Bírság kiszabása?

Állami alapadatok felhasználásának ellenőrzése a tervezőknél.



Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és
ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

A tervező által készített helyszínrajz, hiteles
földhivatali térképszelvény alapján, amely
tartalmazza:

a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő
abszolút szintmagassági értéket

Ki ellenőrzi, hogy valóban az?

a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző
szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb
lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget
ábrázoló rétegvonalakkal

Geodéta készíti el?

Geodéziai felmérés szükség szerint

Elég laza szabályozás, több maradjon az építésznek.



Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

A tagozat javaslata a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
módosításához. (2016. január 12.)

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletének módosításához

2.1. A tervező által – **geodéziai felmérés alapján** - készített
helyszínrajz, **a hiteles állami ingatlan-nyilvántartási adatbázis
felhasználásával**, amely tartalmazza...

*Indoklás: a helyszínrajz tartalmi követelményei csak geodéziai
felméréssel teljesíthetők, különösen az ingatlan természetbeni és
jogi határvonalainak vonatkozásában. Az állami térképi adatok
vonatkozásában a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló
megnevezést javasolt használni.*

5. Geodéziai felmérés. ~~szükség~~ szerint

*Indoklás: Javasoljuk a „szükség szerint” szövegrész törlését, mert
gyakorlati tapasztalataink egyértelműen azt igazolják, hogy
geodéziai felmérésre minden esetben szükség lenne.*



456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű
bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek
módosításáról

Hatályos: 2016.01.02-től

Az egyszerű bejelentési dokumentáció tartalma *(csak a geodéziával érintett pontok)*

1. **Helyszínrajz** M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:

b) az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai és meglévő építményei földhivatali adatszolgáltatás alapján, és a természetbeni állapot?

c) az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő és tervezett domborzata, növényzete, Ehhez geodéziai felmérés kell.

g) a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása, Geodéziai felmérés része.

2. **Utcakép** M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:

a) utcafronttal párhuzamosan felvett utcahosszmetszet lejtésekkel, Csak geodézia alapján adható meg.

b) az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai és meglévő épületei, építményei homlokzattal földhivatali adatszolgáltatás, helyszíni felmérés és/vagy fotódokumentáció alapján, Itt már megjelenik a helyszíni felmérés is, de a fotódokumentáció alapján arra lehet következtetni, hogy a jogalkotó itt sem geodéziai felmérésre gondolt.

c) az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő és tervezett domborzata, növényzete, tereptárgyai helyszíni felmérés és/vagy fotódokumentáció alapján, Mint előbb.

Miért nem lehet leírni, hogy alapkövetelmény egy geodéziai felmérés!



Építési geodézia

- Ki bízza meg a geodétát? Beruházó? Fővállalkozó? Alvállalkozók?
- **Szakképzettség, tervezői minősítés ellenőrzése. Kinek a dolga?**

52/2014. (IV.29.) VM rendelet

17.§ (3) A szakfelügyeleti feladatok körébe tartozik különösen:

- a) *a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság ellenőrzése*
- Egységes alaphálózati, állami alapadatok felhasználása
- Magassági adatok, meghatározás
- Szolgáltatott tervek felhasználása, tervek állami alapadat tartalma, felhasználás a beruházás végéig.



Közművek felmérése, nyilvántartása

- 324/2013. (VIII.29.) Korm. rendelet az egységes elektronikus közműnyilvántartásról
- Meglévő analóg adatok kötelező digitális átalakítása, állami alapadatok felhasználása
- Nyíltárkos bemérések térképi alapjai, megrendelői adatszolgáltatás
- EOv, EOMA, 3D, tömbkontúr kötelező bemérése, jogi és természetbeni állapot ábrázolása (mint a tervezési térképeknél)
- GNSS/szintezett magasság, gravitációs vezetékek
- e-közmű és az állami alapadatok
- Szakképzettség, tervezői minősítés ellenőrzése



Összefoglalás

- A jogszabályok megteremtik a mérnöki tevékenységünk végzésének kereteit. Mindannyiunk érdeke, hogy minél jobb, életképes jogi környezet álljon rendelkezésünkre, és a jogszabályok „beszéljenek egymással.”
- A mérnök legfőbb ismérve a józan ész, a problémamegoldás, a logika. Bizonyos esetekben ez fontosabb, mint az át nem gondolt jogi rendelkezések szó szerinti betartása.
- A jogalkotók is emberek, tévedhetnek. Talán előadásomból is kitűnik, hogy sok esetben sajnós tévednek is.

Még jó darabig Ábelnek kell lennünk a ebben rengetegben, magunkra hagyatkozva.



Köszönöm a figyelmet!