

A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA – TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT VÉLEMÉNYE

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY JAVASLATÁRÓL (2023. 01.12.)

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen vélemény és összefoglaló az Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere, Lázár János 2023. január 17-én kelt felkérésére készült, mely mellett a MÉK elnöke január 20-án megküldött levelében is felkérte a tagozatunkat a véleményezésre. A jelen dokumentum a tagozati vezetőség tagjainak közösen kialakított véleményét tükrözi, melyek közül alapvetően kiemelendők az alábbiakban felsorolt elemek, a tárgyalt fejezetek sorrendjében. Ezek részletezését véleményünk 2. fejezete tartalmazza.

Az egyes témákat érintő javaslataink kifejtése, illetve a javaslatok gyakorlatban szerzett tapasztalatainkkal alátámasztott indoklása érdekében szívesen állunk személyesen is rendelkezésre, akár egy szűkebb szakmai csoportból álló egyeztetés keretében is.

Jelen véleményünket alapvetően a településrendezés és területrendezés aspektusából, valamint az ilyen tervekkel érintett önkormányzatok nézőpontjából állítottuk össze.

1. Véleményünk szerint a **Preambulum** szövegében nagyobb hangsúlyt kellene helyezni a településekre, mivel minden, a törvénybe foglalt rendelkezés alapvető „terepe” a **magyar települések rendszere**.
2. A **fogalmak** között szereplő „**Építésügy**” fogalomból az építés tekintetében hiányzik a településtervezés, mint az épített és természeti környezet alakításában — a szabályozó kereteket települési szinten meghatározó tervezés. Emellett a megfogalmazásokban szerepeltetett „**építészet**” kifejezés törvényben való alkalmazásának fogalmi értelmezése is szükségesnek látszik, több esetben félreértésre adhat okot.
3. A **Törvény céljainak** felsorolásában – a fő célkitűzések megtartása mellett – átfogalmazások, pontosítások javasoltak.
4. Az **Építészeti alapelvek** tekintetében – figyelemmel a 3. pontban foglaltakra is – **hiányoljuk az arányosság és a differenciálás elvének rögzítését. Az arányosságról** ugyan szó van a preambulumban, de javaslatunk több témakör pontosítását, érzékenyebb kezelését tudná segíteni. Ez nemcsak az építészet, mint művészeti ág sajátja, de a települések fejlesztésében is meghatározó elv kell, hogy legyen. Javasolt ebben a vonatkozásban „*a szükséges minimum elve*” helyett „*az arányosság és a szükséges minimum elve*” kifejezést nevesíteni.
5. A **természeti környezet megőrzésének elve** szinte kizárólag az új beépítésre szánt területek kérdéskörével foglalkozik, de véleményünk szerint ebbe a körbe kell tartozni a természet- és a táj értékeinek fenntartása, védelme is.
6. **Új beépítésre szánt területek** kérdésköréről az előzőben említett elv alatti pontok és a *Településtervezés 8. pontja* alatt is részletesen szó esik, ugyanakkor egymáshoz képest kisebb-nagyobb eltérésekkel. Ezzel a témával kapcsolatban a következőkre hívjuk fel a figyelmet:
 - **Egyetértünk** a túlzott területi igénybevételek **szigorításával**, ugyanakkor annak szabályozó eszközei esetenként **végrehajthatatlan helyzeteket** eredményezhetnek.
 - Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy itt is **érvényesülnie kell az arányosságnak**, nem mindegy a kijelölés mértéke, ami mind a megnövelt zöldterületi % elvárásában, mind az országos főépítész véleményének kikérésénél megfontolandó, melyekre javaslatot tettünk.

- Az 1 hektáros terület feletti esetre vonatkozó véleménykérés véleményünk szerint túlzó (kb. 10-12 db. családi házas teleknek felel meg), ezekről akár az állami főépítész is döntést hozhat, **az országos főépítész a valóban nagyobb ügyekkel kellene, hogy foglalkozzon** csak, pl.: 5-10 hektár felett.
 - **Újragondolandók** a két említett fejezetben nem azonosan szerepeltetett csereterületi meghatározások, és a „*visszasorolás*” szabálya. Tudomásul kell azt is venni, hogy nem egyszerű geometriai elrendezés szerinti területekről, hanem a kialakult településszerkezethez, morfológiához igazodó területekről van szó, ezért egyszerű matematikai és statisztikai képletek ebben az esetben nem alkalmazhatók. **Arányosság és differenciáltság szükséges.**
 - **Elengedhetetlenek a pontosítások az 500 méteres zöldgyűrűk** viszonyítási pontjainak szükségessége, vagy az **50%-ban kapcsolódó zöldterületek** tekintetében.
 - Fontos még megemlíteni, hogy a törvény **átmeneti rendelkezéseiben kezelni szükséges** a még **hatályban lévő tervek** (TSZT és HÉSZ) és **az új településtervek fogalmi rendjének, és alkalmazott területi besorolásainak** (területfelhasználási egység vs. övezet, építési övezet) **egymással nem egyező jelentéstartalmát**. Figyelembe kell azt venni, hogy a települések **jogszerűen korábban a TSZT-ben jelölhették ki az új beépítésre szánt területeiket területfelhasználási egység formájában** (ide értve azon tartalék területeket is, amelyek szabályozásilag később kaphatnak építési jogot), **a korábbi, törvényben kapott felhatalmazás alapján**. A feltételek teljesülését, igazolását az államigazgatási szervek is elfogadták. Ebből következően a hatályos TSZT-k alapján készülő, vagy módosuló HÉSZ-ek *nem új beépítésre szánt területeket jelölnek ki*, csupán a TSZT alapján „*aktiválják*” azokat az építési övezeti besorolással. **A HÉSZ csak az újonnan 2021-ben bevezetett új településtervek készítése során kapta meg az új beépítésre szánt területek kijelölésének jogára a törvényi felhatalmazást!** Ez a jogelvonás a települések esetében alapvető jogbizonytalanságot hozott létre. **Kihangsúlyozva kérjük ennek rendezését.**
 - Az **országos főépítész véleményezését** javasoljuk az eljárások véleményezési szakaszába áttenni. Nem a záróvéleményezési szakaszban van a helye ennek a döntésének, vétó esetén akár teljesen új tervezést tehet szükségessé, akadályozva a település többi részére vonatkozó szabályozás megalkotását, így a terv elfogadásának elhúzódását, melynek indoklását kifejtettük.
7. **A barnamezős területek** hasznosításával és előnyben részesítésével kapcsolatban egyet lehet érteni azzal, hogy azoknak a fejlesztésre vonatkozó alkalmasságát, mint környezeti tényezőt (pl. szennyezettség) és a településszerkezeti elhelyezkedés kérdéseit is figyelembe kell venni, vizsgálva a közérdeket és az arányosságot.
 8. **Az építészeti örökség** témakörében tisztázandó a tényleges szándék, mert az anyag ebben a tekintetben ellentmondásokat rejt magában. A HÉSZ kötelező tartalmában szerepel a helyi védelem és annak eljárása is, miközben más fejezetek annak műemléki szintre való emelése miatt nem vezetik át a HÉSZ-be a TKR-ből.
 9. **A főépítész rendszerből** indokolatlanul „*kiesik*” a megyei főépítész, pedig szerepe még a megyei területrendezési tervek kivezetése esetében is indokolt.
 10. **Magyei területrendezési tervek teljes „kivezetésével” nem lehet egyetérteni.** Ezt a közbenső szintet mindenképpen meg kellene tartani azzal, hogy a rendezési típusú terv helyett **dinamikusabb, fejlesztésorientált** tervvé kell formálni a megyei (vármegyei) terveket.
 11. **A főépítész összeférhetetlenség kérdéskörében** az építészeti műszaki tervekészítést tekintve a javaslat a kisebb településeken elfogadható, ugyanakkor nagyobb települések, városok esetében megkérdőjelezhető.

12. Településfejlesztés és településrendezés

- **Üdvözlendő a TKR beemelése a HÉSZ-be**, melyet a szakma már korábban is javasolt.
- Továbbra is **kifogásoljuk a települések 5000 lakos alatti és feletti differenciálását a HÉSZ tartalma tekintetében**. Az 5000 fő alatti körben számos város, történeti vagy turisztikai szempontból kiemelt figyelmet igénylő település van (pl. az alig 400 fős Hollókő a világörökség része), ahol nem indokolt a tartalmi szűkítés, ezért az ilyen településeket mindenképpen ki kell venni ebből a körből, és a népességszám mértéke is megfontolandó.
- **Kifejezetten tiltakozunk az ellen, hogy ezen „kisebb” (5000 fős) települések esetében elegendő legyen az OTÉK szerinti szabályozás**, ugyanis **visszafordíthatatlan településképi és tájképi következményekkel járhat** az OTÉK maximális paramétereinek, vagy minimális zöldfelületi arányaink alkalmazása. Ezek az értékek alapvetően a telekstruktúrától függnék, amit csak helyi szinten lehet és szükséges megállapítani. Egy ilyen lehetőség nemcsak magassági és intenzitásbeli problémákat jelentene, de egyben a nem elégséges zöldfelületek kialakulásával és tájjellegek nem kívánt megváltozásával is járna, továbbá későbbi indokolt szabályozás-módosítás esetén a korlátozási kártalanítások kérdését is felerősítené. **A már kialakult és szabályozott települések esetében jelentős településképi és tájképi aránytalanságokat okozhatnak** így a jogszerűnek tekintett OTÉK övezetei szerinti építések.
- A fenti szándék **nem felel meg továbbá a törvény 7 kiemelt céljának, mert nem szolgálja**
 - a **polgári jó ízlés elősegítését** és az életminőség javítását,
 - az **építészeti örökségünk és a települési zöldfelületek védelmét**,
 - a hazai városok és községek sajátos **településképi értékeinek megóvását**,
 - a **kiszámítható településtervezés elősegítését**.

Mindez ellehetetleníti a Nemzeti Tájstratégiában lefektetett elvek és intézkedések megvalósítását is a településtervezés során.

Álláspontunk szerint a HÉSZ-eket nem az oldalszámuk terjedelme alapján kell megítélni, hanem a szabályozási céljuk, rendelkezéseiben foglalt „üzenetük” alapján.

- **Jó változtatás, hogy a záróvélemény megkérését határidőhöz kívánja kötni a javaslat**. Ez minden tekintetben támogatható, de itt is **szükséges pár pontosítás** bevezetése, melyeket kifejtettünk.
- **Az új beépítésre szánt területek kijelölése** tekintetében az itt leírtak jobban kezelik a feltételrendszert, elegendőnek tartva a visszavonások esetében a **biológiai aktivitásérték változatlanságának kimondását az azonos övezeti besorolás helyett**, mint ahogy az az építészeti elvek fejezetében olvasható. A pontosítások és egyértelmű meghatározások itt is elengedhetetlenek. A ma hatályos rendelkezések is problémásak, azok átemelése az új törvénybe véleményünk szerint korrekciókat igényel.
- A **parkolásra és a településrendezési szerződésre** vonatkozó változtatási szándékkal egyet lehet érteni, de ezek a tényleges javaslat után lesznek érdemben értékelhetők.
- **Megfontolandó a határidő változás**, mely a hatályos törvényi elrendelés szerinti **2027 évi új tervkészítési kötelezést egy évvel korábbra, 2026-ra helyezi**. Ez a megfelelő tervvel nem rendelkező települések esetében könnyítés, a többenél azonban hátránnyal járhat (pl. a főváros és a kerületi tervek egyedi esete is ide értendő). Ugyanakkor az egységes időpont kijelölése indokolt.

13. Az E-TÉR keretében megkezdett digitális átállás célja világos és jó irány.

- Ugyanakkor javasolt az E-TÉR rendszerének alapos felülvizsgálata, egyrészt az új törvényi rendelkezéseknek megfelelő korrekciója, másrészt általánosságban a szakmai fogalmak szerinti alkalmazás megkövetelése, valamint az alkalmazhatóság és a felhasználóbarát kezelés biztosítása. **Amíg ez nem teremődik meg, addig javasolt az E-TÉR-en keresztüli eljárások kötelezettségének felfüggesztése az átmeneti időszakban, és addig a hivatali kapun keresztül történő eljárások lehetővé tétele.**
- **Ezzel kapcsolatban itt is jelezniünk kell, hogy lecsökkent az ingatlan-nyilvántartás adatszolgáltatása, sokkal kevesebb az adattartalom, ami eddig a tervezést támogatta. (pl. az alrészlet hiánya stb.).**

14. A településképi rendelet megszünése és a HÉSZ-be való beemelése során javasolt, hogy az ne egy önálló fejezetet képezzen, hanem témától függően lehessen azt övezeti előírásként is alkalmazni, mindamelllett, hogy pl. a különböző berendezések és a reklámok szabályozása valóban külön fejezetet igényel.

15. Az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljáráshoz kötése üdvözlendő, de főképp az, hogy ezekben is minden tekintetben be kell tartani a HÉSZ rendelkezéseit, ide értve a jövőben a településképi követelményeket is.

16. Oktatás és képzés témaköre tekintetében kiegészítést igényel, hogy cél legyen az osztatlan településmérnök képzés újbóli bevezetése, melyet a MÉK Terület- és Településrendezési Tagozata közel 10 éve szorgalmaz, kérjük ennek a településtervezési szakma fejlesztése érdekében történő támogatását.

17. Átmeneti rendelkezések vonatkozásában a már leírt problémák kezelésének igényét külön kiemeljük a még hatályos TSZT-HÉSZ és a településtervek elkészültének időszakára.

Budapest, 2023. 02. 06.

Liszakay Krisztina

MÉK Terület- és Településrendezési Tagozat
elnöke

*Palóczy Antal-díjas vezető településtervező
építészmérnök*

2. RÉSZLETES ÉSZREVÉTELEK, JAVASLATOK

A koncepcióról általában

A **MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY** javaslata a most hatályos törvények felülvizsgálatával egy egységes Építészeti törvény megalkotását taglalja. A *preambulum szerint* „ ... három törvény összeolvasztásával, egyszerűsítésével és a kor kihívásainak megfelelő továbbgondolásával új törvény kerül megalkotásra”. Ennek ellentmond, hogy negyedikként a kamarai törvényt is beemeli a koncepcióba.

A törekvés, hogy minden az építésüggyel kapcsolatos országos előírás és követelmény egy jogszabályban szerepeljen elfogadható, amibe a kamarai törvény befoglalása nem indokolt. A javaslat részben a törvény, részben a már azt követő kormányrendeletekről is szól. Egyelőre nem érthető pontosan, hogy mi kerül törvényi szintre, és mi lesz a végrehajtási rendeletekbe utalva. Alapvetően az irányítási és döntési jogkör központosítottabb formája látszik körvonalazódni a nagyobb döntésekben.

A „koncepció” megfogalmazásában alapvetően „**építészeti törvényként**” definiálja magát, ugyanakkor adós marad ennek kifejtésével, helyenként olykor úgy tűnik, hogy egyes témakörök – különösen a településtervezés – egy-egy adott szabály megfogalmazásánál kimarad. Fogalomként még meghatározásra kerül az építésügy, de ott is elmarad a településtervezési szakterület említése.

Mint a Terület- és Településrendezési Tagozat elnöke kérem, hogy ezt az anomáliát kezelje a törvény. Az építészet tágabb értelmezésű alkalmazása akkor elfogadható, ha a hozzátartozó tárgykörök egyértelműsítésre kerülnek.

Bár még nem kodifikált jogszabály került átadásra véleményezés céljából, számos részén, részletén látszik, hogy vagy korábbi normaszöveg került beemelésre, vagy pedig már körvonalazódott a kodifikáció előtti állapot és a már megfogalmazott normaszöveg alapján került „visszafordításra”. Ez részben érthető, hiszen több rendelkezés a mai normaszövegen alapul, azt idézi vissza, azonosan, vagy attól eltérő kiegészítésekkel. A megfogalmazott 70 fogalom mindenképpen már konkrét normaszöveget sejtet. Nagyon fontos, hogy mely szakmai fogalmak kifejtése kerül majd a törvényi szintre, és melyek azok, amiket majd a végrehajtási rendeletek fognak tartalmazni.

Általános, a tervezet megfogalmazásait érintő észrevételek

A tervezet egészén átfut az a fogalomalkalmazási probléma, hogy hol településrendezési terv, hol pedig HÉSZ kerül említésre. Ennek egységesítése már ezen a szinten szükséges.

Összhangot kell teremteni a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmének kérdéskörében, jelen dokumentumban hol az jelenik meg, hogy a helyi védelem felkerül országos szintre, hol az, hogy a HÉSZ kötelező tartalmát fogja képezni a védettséget elrendelő eljárással együtt.

Nincs kifejtve a megyei területrendezési terv kivezetésének indokolása és ezzel párhuzamosan a megyei főépítész szerepének eltűnése, csupán a főépítész rendszer és az átmeneti rendelkezések utalnak erre, minden indokolás nélkül.

Az építészeti alapelvek alatt tárgyalt egyes pontok ugyanúgy, vagy hasonló részletezettséggel szólnak egyes témakörökről, így saját szakterületünk szerint pl.: az újonnan beépítésre szánt területek feltételrendszerének szinte már taxatív felsorolása kétszer is – eltérésekkel – szerepel. Javasolt az alapelvek esetében ezt átfogóbban megfogalmazni, a részletezés pedig legyen az érintett témakör fejezeténél.

A továbbiakban fejezetenként / pontonként fejtjük ki véleményünket.

1. PREAMBULUM

A preambulum megfogalmazásából kimarad a települések megemlítése, miközben a tervezet jelentős része éppen azok területével foglalkozik, mivel azok adnak terepet mindannak, amiről a törvény szól. A jelenlévő és védendő értékek, a tervezett hálózatok, objektumok, tájépítészeti és építészeti elemek mind a települések területén valósulnak meg, vagy alakulnak át az építési folyamatokban.

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK (FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK)

A tervezet 70 fogalmat említ, amik az összevonnai kívánt jogszabályi fogalmakból tevődnek össze és számos eddig ebben a témakörben nem definiált fogalmat is beemel, különösen az építésgazdaság témakörében.

Tisztázni kell a fogalmak körében, hogy az építészet miként viszonyul pl.: azon beépítésre nem szánt területekhez, ahol építés lényegében nem történik, mint az erdők és mezőgazdasági területek, a vízfolyások és egyéb természeti területek, illetve hogy azok miként szolgálják az építést, vagy az építésgazdaságot. Az építésügy körében ezért javasolt felsorolni a települések ügyeit is, hiszen azok fejlődését és fejlesztését, településszerkezetét alapvetően meg fogja majd határozni a törvény alá tartozó rendelkezések sora.

A megfogalmazásokban szerepeltetett „építészet” kifejezés törvényben való alkalmazásának értelmezése is indokolt, mert olykor félreértésekre ad okot. Látszólag kizárólag az építészeti tervezési tevékenységet és az építészeti alkotást jelenti, miközben a szöveggörnyezet sokszor tágabb tartalmi értelmezést hordoz. Javasolt ezzel a törvény kiegészítése, különös tekintettel arra, hogy címében is ez jelenik meg.

Számunkra kérdés, hogy az építésgazdasághoz tartozó, alapvetően a termékekre vonatkozó fogalmak bevezetése valóban törvényi szinten kezelendő-e, vagy pedig majd a vonatkozó kormányrendeletek feladata a fogalmi meghatározásuk. Ebben a tekintetben a fogalmak köre ezekre vonatkozóan túlrészletező, különösen akkor, ha az eredeti elhatározás szerint ún.: „kerettörvény” megalkotása a jogalkotó célja.

Javasolt a fogalmakat a korábbi gyakorlati alkalmazásból szerzett ismeretek alapján – az adott ágazat bevonásával – ellenőrizni, és ha szükséges korrigálni.

3. A TÖRVÉNY CÉLJA ÉS HATÁLYA

A Törvény **7 kiemelt célt** fogalmaz meg. Ezek közül az első az **a) pontban a „polgári jó ízlés elősegítése”**, ami inkább egy eszköznek tekinthető, mint célnak. A legfontosabb, **az életminőség javítása**, ez kell, hogy az első szó legyen az elvek körében. A célok nem foglalkoznak az építészettel magával, miközben maga a törvény címében is ez szerepel. A polgári jó ízlés elősegítését ebben a tekintetben inkább az építészethez lehetne kötni, ami a városok és községek településképi kérdéseivel függ össze.

A **b) pont az értékek védelmét** foglalja magában, ugyanakkor a „települési zöldfelületek” csak egy része ennek, természeti és környezeti értékek és területek védelme kell, hogy a cél legyen, ezek körébe beleértve a zöld- és vízfelületek összességét, vagy akár a klímaadaptációt stb.

Az építészeti alapelvek közül **kimaradt az arányosság**, ami nemcsak az építészet sajátja, hanem a települések fejlesztésben is tetten érhető igény, ami mind a **d) pont szerinti kiszámítható településtervezést**, valamint a **g) pont szerinti vélemények kikérését is érinti**. Az arányosság elve a térben értelmezhető léptékhez és mértékhez is kötött, melynek során a **differenciáltság szerepe is meghatározó** kell, hogy legyen.

A Törvény 7 kiemelt célját tekintve az alábbi sorrendet és megfogalmazást javasoljuk:

a minőség tekintetében	a) az életminőség javítását ,
	b) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvását és fejlesztését, az építészet terén a polgári jó ízlés elősegítésével,
az értékek védelme tekintetében	c) az építészeti örökségünk és a természeti- táji értékek, tájkarakterek, települési zöldfelületek védelmét ,
a fejlesztések tekintetében	d) az arányos és differenciált településfejlesztést a kiszámítható településtervezés elősegítésével,
a közösségek tekintetében	e) az épített környezet minőségi alakítását , fejlesztését az érintett lakosság, a társadalmi és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével .
az építés tekintetében	f) a tervezés és megvalósítás során a tájépítészet szerepének erősítését,
	g) a magyar építésgazdaság fejlesztését és a magyar építőanyagok elsőbbségi alkalmazását, az ezt támogató építési szabályok létrehozásával.

A **törvény hatálybalépésének dátuma** – tekintettel arra, hogy még a koncepció véleményezése zajlik és a hozzátartozó kormányrendeletek megszületése egy új keretrendszerben is sok időt igényel – nagyon korainak tűnik. A törvényt követő, részleteiben is átgondolt végrehajtási rendeletek, kormányrendeletek a tapasztalat szerint újból és újból indokolni fogják a törvény módosítását, ami jelen új törvény esetében több szempontból sem szerencsés.

4. ÉPÍTÉSZETI ALAPELVEK

a) A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve

Az a) pont szerinti **polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve** alatti alpontok tekintetében a megfogalmazások helyenként pontosítást igényelnek. A „*tervező személyének minőségi kiválasztása*”, tekintetében a személy, a tervezői tudás, az ismert produktum minősége, vagy a kiválasztás metodikájának minősége értendő? A szövegezés pontosítása javasolt. Mint már említettük a „polgári jó ízlés” véleményünk szerint nem értelmezhető, kifejtésére lenne szükség.

A c) alpont esetében a „*kialakult állapothoz történő illeszkedés*” fontos, de van, hogy éppen a kialakult kedvezőtlen állapot megszüntetése, felszámolása, javítása a cél, tehát pontosabb fogalmazással „*a kialakult értéket hordozó állapothoz való illeszkedés*” a megfelelő meghatározás.

b) A szükséges minimum elve

A **szükséges minimum elve** keretében lehet megfogalmazni a hiányolt **arányosság elvét** is, így javasolt azt „**b) az arányosság és a szükséges minimum elvének nevesíteni**”. Emellett fontos volna megemlíteni az ezekből levezethető **differenciáltság elvét** is. Megkérdőjelezhető a szükséges minimum elve az építészeti minőséggel szemben, mivel a szükséges minimum (pl.: funkcionalitás, költség) sok esetben kedvezőtlenül hat vissza az építészeti minőségre, így az arányosság kiemelt szerepét ebben a tekintetben is pontosítani kell.

c) A helyi és tájegységi építészeti értékek védelmének és népszerűsítésének elve

Az elv lényegével egyetértünk, ez részben a településarculati kézikönyvek (TAK) kidolgozásával történik.

d) A természeti környezet megőrzésének elve

A cél fontos és kiemelt pontja kell, hogy legyen a törvénynek. Ugyanakkor ezen elv szintjén tárgyalta alapján jelentéstartalmában nem kizárólagosan erről van szó.

Az idesorolt eszközök alapvetően az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait határozzák meg, ami értelemszerűen kötődik a természeti környezethez, de pl. a rossz minőségű mezőgazdasági földeken kijelölt területek más beépítési célú hasznosítása nem jelenti feltétlenül a természeti környezet roncsolását, ha a későbbi fejlesztés ahhoz képest kedvezőbb környezetet, tényleges zöldfelületeket, később majd óvandó környezeti értéket is létrehoz.

A természeti környezet **meglévő, értéket képező elemei** és a még csak a településtervezési dokumentumokban **tervszinten**, területfelhasználási vagy övezeti **jelölésként szereplő, nem megvalósult elemei nem azonos értékűek**, ezért **nem kerülhetnek azonos értékelés alá**. Számos egyéb eszköz is felsorakoztatható a megőrzés keretében, ugyanakkor a **nem létező dolgok megőrzése nem lehet cél**, az **csak statisztikai elem** ebben a tekintetben, nem érték. A megfogalmazás – főként a törvényi szinten – így inkább az kell legyen, hogy **a már kialakult, meglévő természeti elemeket, a védendő tájkaraktereket egyértelműen meg kell őrizni**. A tervezett zöldterületek és erdőterületek akár egymással is csereszabatosan változtathatók, vagy más különleges beépítésre nem szánt területként akár a terület, település természeti értékét jobban növelő, biológiai aktivitását ugyanúgy biztosító, sőt még emelő területek is meghatározhatók. Pl.: beépítésre nem szánt területként egy vadspark, állatkert, szabadidős tematikus park létrehozása, vagy vízparti területek jelentős zöldfelülettel való kialakítása többet ér, mint a négyzetméterekben vagy hektárookban igazolható, korábbi tervek eredményeként évtizedekig tovább gördített, soha nem megvalósuló zöld vagy erdőterületek (papírerdők) statisztikai fenntartása. Pl. egy korábbi elképzelés szerinti 1 hektáros zöldterület helyett egy 1,5 hektáros más beépítésre nem szánt övezet kijelölése ugyanolyan jelentős zöldfelületi potenciállal akár jobb települési értéket tud képviselni és biológiai aktivitásértéke is nagyobb lehet. A szerepeltetett meghatározás tehát az elvek szintjén igaz, de abban a pillanatban, ha a település szabályozási kérdésekként és övezeti szinten merül fel, számszaki igazolásokat teljesítve, akkor több kárt tud okozni, mint hasznot.

A kérdés tehát, hogy a tényleges természeti értékekről és környezetről, vagy a statisztikai adatokról van szó?! Fontos, hogy adminisztrációs célról, vagy a valós értékek megőrzésének céljáról beszélünk, a kettő ugyanis élesen elválik egymástól.

új beépítésre szánt terület kijelölése

A d) A természeti környezet megőrzésének elve címszó alatti első pont az „a) az új beépítésre szánt terület kijelöléséről” szól, ismét nagyvonalakban igaz, de a mindennapokban a településtervezés és helyi döntések szintjén sok logikai, településszerkezeti buktatót rejt magában.

Itt ismét az *arányosság* kérdésköre merül fel. Milyen célú az új beépítésre szánt terület, hol helyezkedik el? Mit tegyen egy település, ha a falu szélén az egyik határoló utcáját már közművesítette, az utat is kiépítette, tehát felmerül annak lehetősége, hogy az utca másik oldalán is létesüljön egy új teleksor mondjuk 15 telekkel, mert ez így a leggazdaságosabb. A szakmai gyakorlat sok ilyen esetet tudna felsorolni. Ez esetben településszerkezeti nem feltétlenül indokolt, hogy pont ott 25%-nyi zöldterület jöjjön létre, mert nem olyan helyen fekszik, ahol a település lakói azt használni fogják.

Mit jelent az, hogy „legalább 50%-ában közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll” egy zöldterület? Ez eddig sem volt értelmezhető. Valamely oldala azzal legalább 50%-ban határos? Ezen esetekben nyilvánvalóan figyelembe kell venni a létrehozható telekszerkezetet, a kialakult természeti környezetet stb. **Törvényi szinten ennek kimondása egy kis terület esetében aránytalan és teljesíthetetlen. A települések fejlesztése nem csak a szándékon, de a környezeten, a szerkezeten, az infrastruktúrákon, emellett az elképzelt jövőképből kiinduló koncepción és települési stratégián is alapul.**

Az **arányosság elvét tehát mindenképpen be kell építeni majd a rendelkezések közé.** Míg egy több hektáros területen ez jó szabály és jogos elvárás, addig a kisebb, településszéli szerkezetfejlődésben a megvalósítás akadályát jelentik majd, főleg, ha nem lesz felette jogi értelemben eltérési lehetőség.

Javasoljuk megtartani azon elvet, hogy ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén lehessen kijelölni.

Javasolt a területi méret meghatározásához kötött arányok alkalmazása.

csereterületek

A **b) pontban** megfogalmazott: a „*csereterület övezeti besorolása azonos*” lesz. Kérdés: melyik övezeti besorolásra gondol a jogalkotó? Az OTÉK szerinti, vagy a HÉSZ szerinti, ugyanis a kettő nem azonos. Miért volna baj, ha egy gazdasági területként már kijelölt terület helyett jön létre a cserével egy intézményterület, vagy egy korábbi lakóterületi kijelölés helyett máshol egy gazdasági terület? Ez nem függ össze semmilyen tekintetben a természeti környezet megőrzésével, a biológiai aktivitásérték biztosítása megfelelően tudja kezelni ezt a kérdéskört.

Tudomásul kell venni, hogy a település szerkezete más és más helyszínein, más és más területhasználatot kíván, vagy tesz lehetővé. Ez nem egyszerű matematika kérdése, hogy itt megszűntek egy kertvárosi területet, ott kijelölök egy pont akkora másikat. Ez a való életben nem így megy, és nem fenntartható eredményt hoz, ráadásul csak átmeneti kezelés, mert semmi sem garantálja, hogy egy következő módosítás esetén a csereterület ne cserélődne át másik övezetté, ami ott kedvezőbb minden szempontból. Ez így csak játék a területi számokkal!

Ha arányosan ítéljük meg ezeket a változásokat, akkor a lényeg az, hogy az új beépítésre szánt terület biztosítson legalább egy bizonyos nagyságú zöldterületet egy, a település léptékének megfelelő arányossággal meghatározható területméret felett, vagy ha csereterületről is lehet szó, akkor **a biológiai aktivitásérték egyenlősége, vagy javulása legyen elég.**

500 méteres zöldgyűrű

A természeti környezet megőrzésének elve alatt szerepel még a korábbi zöldgyűrűk gondolata. Megfontolandó ennek általános előírása, mert a települések hálózati kapcsolatai sem feltétlenül tudják ezt lehetővé tenni. Pontosítást igényel az 500 méteres szabály abban a tekintetben, hogy ez a település közigazgatási határától mérendő, vagy a szomszédos települések beépítésre szánt területeitől való távolságot jelenti. Utóbbi esetben jogbizonytalanság kérdése is felmerül, hiszen aki előbb fejleszt, az kerülhet közelebb majd a másik település beépített területeihez, ezzel elvéve a másik település hasonló lehetőségét.

A területrendezési tervtől való eltérés esetén ki kell terjeszteni az 500 méteres zöldgyűrűre is a beillesztési eljárás lehetőségét.

új beépítésre szánt terület vs. már beépítésre szánt területek

A hatályos jogszabályokból megtartja a törvény koncepciója, hogy „*új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előirányzó fejlesztési célnak megfelel*”.

Az élet ennél sokkal bonyolultabb. Itt nem csak a területekről, hanem a tulajdonokról, tulajdonosok szándékairól is szó van. Mit jelent, hogy építési tevékenységgel nem érintett egy terület? A település fejlődésében nem jelenthet az akadályt, ha pl. két már korábban kijelölt lakótömb még nem épült be, mert pl.: ott még nincs megfelelő közműellátás, vagy a telkek perrel érintettek, vagy a tulajdonos nem lelhető fel, vagy nem kívánja beépítés céljára eladni a telkét. Mekkora területről van szó, egy-

egy egész tömbről, vagy sakktablaszerűen, foghíjasan még be nem épült telkek sokaságáról? Ez nem lehet akadálya annak, hogy új terület kijelölésre kerüljön. Persze nagy méretekben mérve – és itt ismét az arányosság kérdése merül fel – nem cél kijelölni új beépítésre szánt területet, ha még az előzőleg hasonló céllal kijelölt területen a fejlesztés még meg sem indult, de lehet, hogy előkészítés alatt van. Ugyanakkor mindennek lehet teljesen profán oka is, ami egy település fejlesztését indokolatlanul megfékezi.

Ezt a megfogalmazást már korábban is sokszor kifogásolta a szakma, mert sok tekintetben félreérthető, nem egzakt meghatározás. Ismét az arányok, léptékek hiányáról, nem megfelelő kezeléséről beszélünk.

A célja és elve érthető, de pontosítása javasolt a kodifikáció során.

az alapvető ellátási feltételrendszer

A következő b) pont szerinti kérdéskörben, ami a közműellátás biztosítását jelenti alapvető az egyetértés, ugyanakkor a személygépkocsi várakozóhelyek (nyilván közterületi) rendelkezésre állása terv kérdése, bár fontosabb az úthálózat megléte ebben a tekintetben, így **inkább a telkek megközelíthetőségét és közműellátását biztosító infrastruktúrákról** kell, hogy a törvény rendelkezzen.

A fejlesztéssel megjelenő új igényt és az ellátó intézmények fejlesztési szükségességét szintén arányosítani kell a fejlesztés mértékéhez képest (alacsony intenzitású egy teleksor vagy egy több hektáros lakóterületi fejlesztés), de ez tervi szinteken kezelhető.

közműellátás közműpótlóval történő biztosíthatósága

Új lakóterület esetén a közműellátás közműpótlóval történő biztosíthatóságának általános kimondása törvényi szinten veszélyes. Javasolt a közszolgáltatásra való becsatlakozási lehetőségnek a távolsági korlátozottságának HÉSZ-ben történő meghatározását előírni, nem a pontos méretet. Ennek egyes közműveknél akkor lehet létjogosultsága, ha meghatározott távolságban a közmű nem elérhető, vagy morfológiai akadály jelentkezik és környezetvédelmi (talajvédelem, vízbázis, stb.) veszélyeztetett tényezők nem állnak fenn.

A közcatorna például nem működik jól, ha a korábban megtervezett, a fejlesztési igényeket figyelembe vevő kapacitás helyett sokkal alacsonyabb mennyiségű szennyvizet kell elvezetnie, a vezetékek ilyenkor panganak, és kedvezőtlené válik a hatásuk, bűzlenek. Ha nincs megfelelő befogadó meghatározott távolságon belül, csak akkor szabadna megengedni a közműpótlót. Mindezek mellett annak folyamatos fenntartása, kezelése egyedi telkek esetében élethelyzethez is kötött, nincs rá garancia hosszú távon.

az országos főépítész vétója, vagy felmentése és a mai gyakorlat az eljárás során

Ebben a témakörben ki kell, hogy emeljük a **mai kedvezőtlen gyakorlatot, vagyis azt, hogy az országos főépítész az utolsó eljárási szakaszban bólint a tervre, vagy mondja ki vétóját**. A települések többsége a tervek kidolgoztatása, véleményeztetése, lakosokkal való egyezkedése után megnyugodva várja a véleményezési körökben elfogadott, szükség esetén a vélemények szerint korigált terv alapján az országos főépítész elfogadást. Amennyiben csak az új beépítésre szánt területekről szóló döntés miatt kerül az országos főépítész elé a terv, akkor **közbenső véleménykérésben is szerepet kellene, hogy vállaljon, elkerülve a felesleges, a település egész területére vonatkozó terv elfogadhatóságának elmaradását, és teljesen új terv kidolgozásának kényszerét. Ez semmiképpen nem szolgálja a kiszámítható településtervezés célját**.

Ezt sem a települési önkormányzatok, sem a településtervező szakma nem tudja kezelni és elfogadni. Egy terület fejlesztésre való kijelölése nem emelhető ki egyszerűen egy tervből. Olykor az hozhatja helyzetbe a szomszédos területeket, pl. településrendezési szerződés keretében kap infrastruktúrákat.

Ennek elmaradása a teljes települési stratégiát felboríthatja, az újratervezés lényegében nulláról indul, a település éveket veszíthet.

Javasolt az ilyen területeknek egy **előzetes tanulmánytervi kidolgozása** (telepítési tanulmányterv egyszerűsített formában), mely előrevetíti a célzott fejlesztés előnyeit és hátrányait, hatásait, és **amellyel kapcsolatban az országos főépítész még időben állást foglalhat, segítve ezzel a tényleges tervezés megindítását, vagy köztes véleményezési szakaszban a továbbtervezés biztonságát, és ha indokolt a vétó, akkor időben megállítva a felesleges továbbtervezés folytatását.**

További kérdés, hogy mit kell majd kiemelt közérdeknek tekinteni?

Összefoglalva

A természeti környezet tényleges zöldterületeinek és erdőterületeinek fokozottabb védelme alapvetően befolyásolja a törvénytervezet első két céljának érvényesítését, azaz az életminőség javítását, és a települési zöldfelületek védelmét. A cél nemes, ugyanakkor ennek **szabályozási eszközei több szempontból hiányolják az arányosságot**, nem minden tekintetben veszik figyelembe a települések kialakult és fejlesztési irányait már meghatározó szerkezetét, ezért **a felsorolt eszközök és szabályok újragondolását javasoljuk**, figyelembe véve a települések stratégiai döntéseit, a településtervezés szakmai tapasztalatát, a napi szinten megoldhatatlanná váló nehézségek, és az ebből fakadó tervezhetetlenségek összességét.

Ezzel a témakörrel kapcsolatban kezelést igényel az új tervi rendszernek megfelelő településtervek kidolgozásáig, hogy a még hatályos településrendezési eszközök esetén **a TSZT-ben beépítésre szánt területi kijelölést kell alapul venni és nem a HÉSZ-ben ebben a tekintetben még nem aktivált övezeti besorolást**. Ezen tervek módosítása esetén ez kell az origó legyen, és az, hogy **mi számít új beépítésre szánt területnek nem lehet vita tárgya. Ezek a tervek a korábbi fogalmi körben és tervhierarchiában készültek, így a HÉSZ-ben rögzített övezeti besoroláshoz való viszonyítás ezen tervek esetén az átmeneti időszakban nem elfogadható.**

Nem lehet cél a korábbi államigazgatási szervek által is elfogadott települési szintű döntések, koncepciók, stratégiák, **településrendezési eszközök, majd később településtervek negligálása**, ami nem csak a települések fejlesztésére nézve jelentenek akadályt, de **általános tervezhetetlenséget és jogbizonytalanságot is jelentenek.**

A napi gyakorlatban a fogalmak és tervtípusok közötti értelmezési zavarokat tapasztalunk, melyet sürgősen orvosolni kell, illetve az új törvényben az átmeneti előírások keretében ezt a kérdéskört kezelni kell. Kérjük javaslatunk befogadását.

A témakör szorosan összefügg a következő elv részletezésében szereplő meghatározásokkal.

e) A barnamezős területek elsőbbségének elve

Ez az elv szorosan összefügg az előző, a természeti környezet megőrzésének elvével.

Az új beépítésre szánt területekkel szemben a barnamezős területek preferálása jó cél és jó eszköz is, mert több szempontból változtatja értékesebbé az adott – vélhetően műszaki infrastruktúrákkal is ellátott – barnamezős területet. Ennek viszonythatása a környezetre jól tudja szolgálni az életminőség javítását is. Ugyanakkor számos olyan barnamezős terület ismert, ahol a terület a szennyezettsége okán alkalmatlan pl.: lakó célú hasznosításra. Ezek a területek nem minden tekintetben alkalmasak a fejlesztésre, vagy pedig indokolatlan teherterelt jelenthetnek.

Helyes elgondolás a barnamezős területek nyilvántartása, ennek adatméllyégi igénye azonban nem ismert. Kérdés, hogy ez kínálati palettát kíván-e nyújtani, vagy pedig csak az elvek mentén a települések fejlesztési terveinek kidolgozása során lesz figyelembe veendő tényező. Helyes az a megfogalmazás, hogy „*az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület*”, ami mindezt értelmezi.

Az az elv ugyanakkor, hogy adott település azért nem fejlesztheti saját településszerkezeti rendszerét, mert a szomszéd településen, vagy **5 kilométeren belül van egy barnamezős terület**, ami alkalmassá tehető ugyanazon fejlesztési elképzelésre, **csak részben fogadható el. Itt ismét az arányosság merül fel.**

Az egyik fejlesztési típus: a település a saját lakóközössége érdekeit szem előtt tartva kíván új lakóterületet kijelölni. Nem célja, hogy az ott élők a környező településeken kaphassanak csak telket pl. családi ház építésre. Ez a település saját, belső érdeke. Mondhatjuk-e erre, hogy közérdek.

A másik fejlesztési típus: amikor konkrét fejlesztőcsoport keres helyszínt céljai megvalósítására, tehát külső érdekek mentén, ahol irreleváns, hogy melyik településen talál megfelelő területet ennek megvalósítására. Számára a kínálati paletta a kulcs. Amennyiben ez lakóterületi fejlesztés, akkor az közérdek? Ha munkahelyteremtéssel jár, akkor nyilvánvalóan azzá válik, és ha még infrastruktúrák fejlesztésben is részt vesz, akkor több kedvező hatása érvényesülhet.

A két eset tekintetében mindig jó-e, ha érvényesül az 5 kilométeres szabály?

Felhívjuk a figyelmet, hogy kétértelmű a fogalmazás, helyesen: **„Új beépítésre szánt területet kivételesen és közérdekből csak akkor lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében nincs az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.”**

Barnamezős területek hasznosításának kedvező eszközeivel egyetértünk. Fontos ezen területeken az elmúlt években végre megindult kedvezmények alkalmazása, mind országos normákkal (adómentesség) mind pedig speciális szabályozással. Tisztázandó, hogy a kármentesítés kit terhel? Az adómentességet nyújtó államot, önkormányzatot, vagy a fejlesztőt. Javasolt a **„kármentesítés feltételével egybekötött adómentesség”** megfogalmazás.

A többféle akcióterületi kategória megszüntetése jó gondolat, ugyanakkor a települések számára meg kell adni a lehetőséget és jogot a sajátos településrendezési és településképi követelmények meghatározására, illetve a településen belüli fejlesztési sorrend meghatározására, amennyiben az indokolt.

f) Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve

Ennek az elvnek összefüggésben kell lennie a 10.2 fejezetben taglalt azon célokkal, hogy műemlékké váljanak a települési helyi örökségi védelem alatt álló objektumok. Ez részben indokolt, de van, hogy országos védelemre nem érdemes, de a helyi közösség szempontja szerint értékes épület is „felkerül” erre a műemléki listára. Amennyiben ez azzal járhat, hogy az országos védelem „nem fogad be” minden helyi védelmet, akkor valamilyen eszközzel továbbra is biztosítani kell a helyi közösségeknek a saját értékeik megőrzését. Ennek kezelését indokolt beemlíteni a jogszabályba, megteremtve annak jogi helyét.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településtervezéssel foglalkozó HÉSZ tartalom szerepelteti a helyi védelem témakörét, összehangolás szükséges, de ehelyett inkább javasolt a helyi védelem országos szintre emelésének elvetése.

g) Az emberi életminőség, valamint az anyagi javak védelmének elve

Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy **kimaradt a klímaváltozás hatásai elleni védelem az elvárások köréből**, ami ugyan összefüggésben áll korábbi elvekkel, de ebben a szövegrészben is meg kell, hogy jelenjen, mivel a lehető legkisebb környezetterhelés nem csak a közvetlen életminőséget szolgálja, de a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni elvárásoknak is alapvető eszköze.

h) A hazai ellátásbiztonság elve

Nem kívánjuk értékelni, nem szakterületünk.

i) Az ágazati követelmények érvényesülésének elve

A területrendezési szabályozás során meghatározott követelmény a településtervezés eredményeként bontódik le a települések, végezetül a telkek, építmények építési szabályozása tekintetében. Azzal nem lehet ellentétes. Csak településrendezési terv hiányában lehet életképes az az elgondolás, hogy a területrendezési terv szabályát is figyelni kell a tervezések során. A területrendezési törvény csak azt kell kimondja, hogy a helyi szabályok milyen mélységben kell, hogy szabályozzanak az egyes meghatározott területek tekintetében, ne a szabályt magát mondja ki, hiszen alapvetés, hogy azzal a HÉSZ nem lehet ellentétes.

j) A szabályozó felelősségének elve

Tisztázandó, hogy mit értünk a „keletkezett építési jogok” alatt a kártalanítás érvényesítésekor. Jelenleg az Étv. alapján az ingatlan rendeltetésében, használati módjában bekövetkezett változás a kártalanítás alapja, amely értelmében a beépítési paraméterek változása nem tartozik ezen esetkörbe. Tekintettel arra azonban, hogy a törvény ezt egzakt módon nem mondja ki, így a legtöbb esetben a paraméterek változtatásából következő jogvesztés vitatható. A jogalkotó önkormányzatok számára ez a helyzet jogbizonytalanságot teremt.

k) A szabályosság elve

Alapvetően ezzel egyetértünk.

l) A digitalizálás elve

A törekvés, miszerint a településtervek készítése és módosítása, nyilvántartása a digitalizálás elve alapján egységes, digitális térinformatikai módszerek alapján történjen a mai világban elengedhetetlen. Sokkal hatékonyabb és gyorsabb, a jogszabályi határidőkhöz automatikusan igazítható eljárásrendet tesz lehetővé. A településtervek megindításakor az adatszolgáltatások beérkezése a korábbi gyakorlathoz viszonyítottan sokkal gyorsabb, így jelentős könnyebbséget jelent a tervezés során. A tervezést támogató modulok (pl. interaktív térképek) szintén nagyban segítik a tervezők munkáját.

Ugyanakkor a rendszer azonnali éles indításával a gyakorlatban derültek ki olyan programozási problémák, amik az államigazgatási folyamatokat a valóságban megakasztják (pl. az eljárások esetén az egyeztetések, illetve kötelező tárgyalás tartásával nem számol a rendszer, a jogszabályban rögzített határidő után lezár). Ezen problémák sok esetben az eljárások újra és újraindításához vezetnek. Tehát összességében az idestova fél éve megkezdett új eljárási rend E-TÉR-en való kezelése egyelőre nem könnyítette meg a tervezési munkát, több esetben a helyzet kedvezőtlenebbé vált.

Itt jegyzendő meg, hogy az előbbiek mellett jelentős változást jelent a 419-es Kormányrendelet 2023. januári módosítása, amellyel a települési környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló előzetes megkeresés kikerül az E-TÉR-ben zajló egyeztetések közül, ezzel újra bevezet egy külön egyeztetési folyamatot. Ez utóbbira azt mondhatjuk, hogy jó volt a működés elve, ennek visszaállítása javasolható.

Ezen felül a valóságban az adatszolgáltatás sem zökkenőmentes. A rendszer sok esetben nem szolgáltat automatikusan adatokat, vagy ha szolgáltat akkor sem a vonatkozó jogszabály szerinti teljeskörűt. A gyakorlatban sajnos csak külön jelzésre érkeznek adatok, ha megérkeznek.

Összességében elmondható, hogy mind a tervezői, mind a véleményezői, mind pedig az önkormányzati munkatársak számára az **E-TÉR gyakorlati használata nagyobb kihívást jelent**, mint az korábban sejthető volt. A rendszerfejlesztők az éles rendszert próbálják folyamatosan a visszajelzések alapján javítani, azonban ez utóbbi további fennakadásokat okoz az egyeztetési eljárások során. **Előbbiek okán javasolt az E-TÉR-ben történő egyeztetési kötelezettséget szüneteltetni** az új törvény és az azt követő kormányrendeletek együttes figyelembevételével **megújított, kipróbált verzió bevezetéséig** és addig – a

korábban jól működő – hivatali kapun keresztül történő egyeztetést engedélyezni. Előbbivel párhuzamosan javasolt az E-TÉR tervezést támogató rendszerét továbbfejleszteni, elsősorban az adatszolgáltatások igénylése okán, és ezen átmeneti idő alatt is fenntartani, ezzel biztosítva a gördülékenyebb tervezést.

5. Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai

Az állam kiemelt feladata

Az állam kiemelt feladatának tekinti többek között „a települések beépítésre szánt területei terjeszkedésének korlátozását és a barnamezős területek elsődleges felhasználásának elősegítését”. A cél jó és nemes, ugyanakkor a területi terjeszkedés korlátozásánál alapvető, hogy meghatározásra kerüljön az az origó, hogy mihez képest kell ezt az elvet figyelembe venni. Elfogadhatatlan az a mai gyakorlat, hogy a korábbi településrendezési eszközökben, így a meghatározó településszerkezeti tervben (TSZT) elfogadott településfejlesztési koncepció alapján már meghatározott új beépítésre szánt területek negligálásra kerüljenek.

Problémát az okozza, hogy az új tervezési metódus, és a régi még egyaránt jelen van, ezzel együtt a korábbi tervek hatályosak, módosíthatók. A hatályos és elfogadott TSZT-ben új beépítésre szántként kijelölt területek az új fogalmi rendszer miatt negligálásra kerülnek csak azért, mert a település nem aktiválta még a HÉSZ-ben – azaz az új elnevezés szerinti településrendezési tervben – az adott területet például azért, mert a közműfejlesztés még nem valósult meg. A fogalmi rendszer még a korábbi Étv-n és kormányrendeleten alapult, ami a TSZT-nek adta a kijelölés jogát, nem indokolt az új tervi rendszer teljesen más fogalmi rendjét követő alkalmazási kényszer erőltetése. A jogszabályok együttes alkalmazásából ez nem következik.

Az utólagos jogértelmezés kétséges, mivel alapvetően a tervi metodika megújítása volt a cél fokozatos átállással, nem konkrétan a települések szándékainak megfelelő fejlesztések megakadályozása, különösen akkor, ha az alapproblémát az egyszerű szócserés jogszabály módosítás eredményezi.

Elvárt, hogy az állam a három kiemelt feladata teljesítése mellett a települések számára olyan jogbiztonságot is nyújtson, ami a korábbi elhatározásaik megvalósulását a közeljövőben lehetővé teszi. Ezt az új törvény átmeneti rendelkezéseiben javasolt megoldani.

A Kormány és a miniszter feladata

A kormány által meghatározott sajátos településrendezési és településképi és építési előírások tekintetében is indokolt az érintett településsel való egyeztetés, mind az önkormányzattal, mind pedig az érintett lakossággal, hogy ebben a vonatkozásban is érvényesüljön a Törvény 7. célja, azaz: „az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a társadalmi és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása”.

6. A szakmai kamarák, a főépítészek, a tervtanácsok, a főmérnökök és az országos tájépítész

6.1. Szakmai kamarai feladatok, jogállásuk, szervezetük és működési rendjük

Nem érthető, hogy a szakmagyakorlás tekintetében a kamarai törvény miként kerül az építészeti törvénybe. A három, alapvetően az épített környezet alakítását befolyásoló és szabályozó törvény mellett a mérnöki kamaráról szóló törvény kifejezetten kakukktójás a tervezetben. Elhagyása javasolt.

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a javaslatban a szakmagyakorlás vonatkozásában a mérnöki tevékenységek „halmaza” és az építészeti tevékenység „halmaza” nem fedi le a településfejlesztés és

tájépítészeti tervezés feladatkörét. Legalább az a pontosítás szükséges –, hogy az „építészeti – beleértve a településtervezés és tájépítészet tárgykörét is – tervezői” megfogalmazás kerüljön szerepeltetésre.

6.2. A főépítések és a tervtanácsok szerepe és a hatósági eljárásokkal való kapcsolata

A feladatlírás alapján az önkormányzati főépítész szakmai véleménye kiterjed a HÉSZ minden előírásának való megfelelésre. Pontosítást igényel, hogy ez „döntés”, vagy „vélemény”, mert a kettő nem ugyanazt jelenti.

6.3. A főépítési szervezetrendszer

országos főépítés

A leírás alapján: műemlékvédelmi, településrendezési és építészeti-műszaki ügycsoportok tartoznak hozzá. Ezek szerint a településképi ügyek – amelyek alapvetően összefüggenek a településrendezés feladatával – nem alkotnak önálló tárgycsoportot, vélhetően a rendezési vagy építészeti ügycsoport részét képezik a jövőben. Ezek másutt külön kiemelten szerepelnek, valószínűleg a korábbi gyakorlat alapján. A továbbiakban pontos meghatározásra kell kerülnenek a viszonyaik.

állami főépítés

Korábbi feladatköre úgy tűnik változatlan. Az **arányosság és differenciáltság elve** alapján a településrendezési tervek véleményezése során **az új beépítésre szánt területek meghatározott területméret alatti elfogadását az országos főépítész állásfoglalásához való kötés helyett erre a szintre javasolt helyezni**, az egy hektár feletti meghatározás (lásd 8.5. pontban kifejtve) túl kis méret az országos szintű döntés tekintetében.

megyei főépítés eltűnése a főépítési rendszerből

A törvénytervezet ki kívánja iktatni a megyei területrendezési terveket. Ezzel kapcsolatban csak az átmeneti előírások pontban jelzi, hogy egyben a megyei főépítési feladatellátás megszűnése miatt más törvényeket is módosítani szükséges. Mivel itt a főépítési rendszerben nem jelenik meg a megyei főépítés, **ez azt jelenti, hogy ezzel a megyei főépítés, mint főépítési státusz is megszűnik**. A megyei főépítés nem csak a megyei területrendezési terv felelőse, számos a vármegye tekintetében zajló fejlesztésekre is rálátó szakember, feladatköre nem azonos az állami főépítészével. Munkájuk sokrétű és rendszerint elengedhetetlen az adott térség összehangolt alakítása érdekében.

Sem a megyei területrendezési terv teljes kivezetése (lásd később), sem a megyei főépítés szerepének megszűnése nem elfogadható.

önkormányzati főépítés

Feladatköre nem derül ki pontosan. Úgy tűnik a leírásból, hogy **a településképi követelmények** – amik itt külön tárgycsoportot képeznek – **érvényesítése a feladata, a települési szintű tervezetés tekintetében pedig azok „gondozása”**. Ez nem egyértelmű meghatározás. Korábban, mint a képviselőtestület ilyen témájú **döntésének előkészítése volt a feladata, javasolt ezt így kezelni a továbbiakban is**.

Új elemként jelenik meg, hogy az önkormányzati főépítés építészeti-műszaki tervkészítést a saját működési területén is folytathat. Ennek korábbi „kikerülő” technikája helyett a törvény garanciát kíván nyújtani az összeférhetetlenség vonatkozásában.

Ez a kérdés természetesen személyfüggő. A kistelepüléseken ez a helyismerettel és a helyi közösséggel való napi kontaktus tekintetében megfontolható, bár jelentősen meg fogja nehezíteni az egy szinttel fentebb tervtanácsozott és véleményezett tervkészítés ennek a gyakorlatát.

Az összeférhetetlenség vélelme azért ugyanúgy fennál, mindenesetre egészségesnek sem mondható. Városi szinten a főépítész feladatai is nagyobbak, többretűek, ott ez már aggályos lehet, még a beígért garanciákkal együtt is. Óhatatlan a kétely felmerülése.

6.4. A főépítések feladatai

Az országos főépítés

Az új beépítésre szánt területek tekintetében – az arányosság elvének alapján – célszerű volna meghatározni egy olyan nagyságrendet, ami valóban országos szinten kerülhet eldöntésre, pl. az 5–10 hektárt meghaladó esetekben. **Az ennél kisebb területeknél ez legyen az állami főépítész véleményezési körében.**

Nem lesz kiszámítható településtervezés, ha a mai gyakorlat folytatódik. **Az országos főépítész ne a záró véleményezési szakaszban adjon véleményt, ne a véleményezési szakasz lezárását követően.** Fontos még, hogy a véleménye megismerhető legyen a település számára (jelen rendszerben csak az állami főépítész látja az országos főépítész véleményét).

Ha mégis országos szinten marad minden új beépítésre szánt terület kijelölésének „engedélyezése”, akkor **legyen mód egyszerűbb eljárással, egyeztetés keretében a települési önkormányzattal egyezsre jutni, ne kelljen újbóli eljárást lefolytatni, ami más területek – az új kijelöléstől független – szabályozását hátráltatja**, esetenként a törvény által megállapított elkészítési határidő be nem tartásához vezet.

6.5. A tervtanácsi szervezetrendszer

Nincs hozzáfűznivalónk.

6.6. A tervtanácsok alapfeladatai

Az építészeti tervtanács feladatleírásánál felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi rendelet megszünését tűzi ki célul a koncepció, nagyon helyesen, így végre nem válik el egymástól ugyanazon objektum elhelyezése, tömegformálása, és egyéb rá vonatkozó követelmény, mivel ezek nagyon is összetartozó kérdéskörök.

A tervtanács általában nem vizsgálja a településrendezési terv / HÉSZ rendelkezéseinek való megfelelést. Ez sok esetben ad okot későbbi félreértésre, hiszen a tervtanács által támogatott építészeti terv, ha nem felel meg a HÉSZ-nek a hatósági eljárásban megbukik, ha pedig nincs is kontroll, akkor tervtanácsi támogatással válik szabálytalanná. Ezt az anomáliát kezelni kellene.

A koncepció az országos tervtanácshoz rendeli a helyi védelem köréből műemlékké avanszáló objektumok véleményezését is. Vajon az eddig nem országos védelem alatt álló, kisebb volumenű, országos értéket nem, de helyi értéket viselő elemek valóban az országos tervtanács elé valók? Vajon a helyi közösségtől nem szakadnak majd el ezek a folyamatok? **Megfontolandó ez a kérdéskör.**

A területi tervtanács közelebb van a hozzátartozó településekhez, így itt is az arányosságot kellene képviselni és nem az országos tervtanácsba kanalizálni minden egyes helyi szinten eldönthető ügyet.

Felmerül a kérdés: ha az ügyek országos szintre emelkednek, az országos tervtanács hány ülést fog tartani hetente? Lesz-e mindig helyi építész képviselője, legalább a vármegyéből, járásból? Jelen lesz-e az állami főépítész, akinek helyismerete szintén indokolt lenne. Ez sajnos nem a tervezetben említett szubszdiaritás elvét tükrözi.

6.7. Főmérnökök és az országos tájépítész

Ha lesz főmérnök, főépítész, az országos tájépítész miért nem főtájépítész?

Az országos „főtájépítész” feladatainak kiegészítését javasoljuk. Az országos főépítész munkájának segítésén túlmenően pl.: a zöldfelületek fejlesztésével, védelmével kapcsolatos feladatok koordinálása, a tájkarakterek megőrzésével kapcsolatos feladatok koordinálása stb. A főtájépítész esetében is szükséges lenne a járási szintű főtájépítész alkalmazása is.

7. Az építésügyi hatóság, az építetető, a tervező és az építési folyamat egyéb résztvevői

Az itt leírtakat a településtervezői tagozat – közvetlen érintettség híján – nem véleményezi.

8. Településfejlesztés és településrendezés

8.1. A Törvény által javasolt változások összegezve

Az Étv. jelenleg hatályos szabályozásán a Törvény 9 tekintetben vezet be változást:

1. Egyesíti a HÉSZ-t és a településképi rendeletet.

Ez nagyon kedvező változás, amit a településtervezési szakma kifejezetten üdvözöl, a TKR rendeletek kivezetése megteremti azt a lehetőséget, hogy a településtervezés ismét komplexen értelmezhesse és szabályozza a települések nagyságrendi, méretbeli, elhelyezhetőségi, rendeltetési és településképpel is kapcsolatos elemeit, objektumait.

2. Az 5000 lakos alatti településeknél jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit.

Ez a cél már a 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletben is megfogalmazódott. Akkor is jeleztük, hogy **nem szabad kizárólag a lakosság alapján megítélni a települések szabályozási igényeit, a differenciálásnak ez nem lehet alapja.**

Az ebbe a körbe tartozó települések között számos város, történeti vagy turisztikai szempontból kiemelt figyelmet igénylő település van, melyek szabályozásához nem lesz elegendő a később tárgyalt OTÉK szabályainak egyenes átvétele. Gondoljunk csak pl. Tihanyra, ahol az egyszerű OTÉK szint akár károkat is okozhat, vagy pl. a világörökségi Hollókőre, melynek településképi megőrzéséhez az OTÉK és a településképi követelmények együtt sem lesznek elegendők.

Az arányosság mellett tehát a differenciálás elve is meg kell, hogy jelenjen a törvényben, így ezekből a településekből javasolt kivenni a városi rangot kapott településeket, a járásszékhelyeket vagy egyes történeti, világörökségi, településtörténeti és örökségvédelmi szempontból kiemelten kezelendő településeket.

3. A HÉSZ-ek rövid módosítási eljárását valóban lerövidíti.

A rövid eljárások lerövidítése elfogadható.

4. Az önkormányzatok számára határidőt állapít meg a beérkezett vélemények feldolgozására, ezáltal meggátolva az elhúzódozó tervmódosításokat,

Ez igen kedvező változás, mivel sok esetben akár hónapokig azért nem halad a tervezési munka sem, mert az önkormányzat nem hajlandó tárgyalni, vagy dönteni egyes kérdésekben. Ugyanakkor figyelemmel kell lenni az ágazati szervek véleményezési elhúzódozására – pl. a most bevezetett hiánypótlás vonatkozásában.

5. Olyan szabályozást vezet be, amely nem engedi meg, hogy a településen élők tájékoztatása és jóváhagyása nélkül elfogadható legyen egy HÉSZ módosítás.

A megfogalmazás nem helytálló, mivel a lakosság nem jóváhagy, az egy „foglalt” fogalom. A **„tájékoztatás és a lakosság által való támogatottság”** az, ami ebben a tekintetben helyes megfogalmazás. Itt is szükséges volna az arányosság, a differenciálás beiktatása.

Sajnos jellemző, hogy a lakossági fórumokon többségében a konkrét ügyet támadók jelennek meg, az egyetértők, vagy az ügyben nem közvetlenül érintettek nem. Ezért sem felel meg a lakossági jóváhagyás. Természetesen a települési önkormányzat felelőssége, hogy miként kezeli a helyi közösségi véleményeket.

6. Szigorítja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait.

A céllal egyetértünk, ugyanakkor a megfogalmazottak pontosítást igényelnek, különösen a tervezési rendszer, a fogalomértelmezés átmeneti időszakra vonatkozó értelmezési kérdéseinek vonatkozásában. Lásd a korábban a 4. *Építészeti alapelvek d) ponthoz* fűzött gondolatokat és a 8.5. ponthoz megfogalmazott véleményt.

7. Meghatároz olyan szabályozási területeket, amelyeknél az önkormányzat a HÉSZ-ben nem állapíthat meg szigorúbb előírást.

Ezzel nagyon óvatosan kell bánni!!! Vannak olyan esetek, ahol a település szabályozásához elegendő az OTÉK rendelkezéseinek betartása, ugyanakkor azt hadd döntse el a település maga, és bízhatson a településtervezőben is. A terveztetés időtartama nem lesz rövidebb és költsége ettől nem lesz kevesebb, ugyanakkor visszafordíthatatlan következményekkel fog járni.

A részletekben van a kérdés kulcsa, így ennek pontjához fűzött észrevételeink a 8.2. pontban kerültek megfogalmazásra.

8. Törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg.

Ez a jelenlegi szabályozásnál kedvezőbbnek és a HÉSZ tekintetében kezelhetőbbnek tűnik, megteremti a differenciálás lehetőségét.

9. Felülvizsgálatra kerül a településrendezési szerződés intézményének szabályozása.

Ez is fontos kérdés, mert a hatályos szabályozás alapján akadnak nem jól kezelhető esetek.

8.2. A településterv és annak tartalma

A 2021-ben megállapított új törvényi rendelkezések az Étv-ben és a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet teljesen új pályára állítják az újonnan kidolgozásra kerülő települések fejlesztését és rendezését meghatározó tervcsomagot.

Kifejezetten üdvözölhető annak kijelentése, hogy ahogy a településkép szabályozása, követelményeinek megállapítása egy helyi önkormányzati rendeletben, a HÉSZ-ben fog történni.

Ugyanakkor javasolt, hogy a településképi követelményekre vonatkozóan ne kerüljön rögzítésre, hogy az a HÉSZ külön fejezetét képezi. Olykor a településképi követelmény közvetlenül kapcsolódik egy – egy övezettel azonosítható területhez, ahol ezeket a követelményeket együtt lehet meghatározni, így egyszerűbb, érthetőbb.

Amennyiben a főépítési véleményezésnél, a hatósági eljárásnál szempont lesz és elválik egymástól a településképi követelmény és annak elbírálása, úgy az külön is meghatározható egy övezeti előírás keretében is akár úgy, hogy az övezeti „rendezési” típusú előírások mellett külön a területhez kötve megjelenik nevesítve a településképi követelmény.

Itt megjelenik egy új dátum, ami **a hatályos törvényi elrendelés szerinti 2027 évi új tervekészítési kötelezést egy évvel korábbra, 2026-ra helyezi!** Ez – még ha a régi tervek mihamarabbi kivezetése szempontjából érthető is – az önkormányzatok terveztetési kényszerében jelentős nehézségeket fog okozni.

Egy összetettebb, nagyobb település esetében ennyi idő alatt nem lehet jól kiérlelt tervet végigvinni, különösen akkor, ha közben számos egyéb feladat is közbejön, pl. környezeti vizsgálat kötelezése, vagy Natura 2000 hatásbecslés elkészítése, annak kutatási igénye miatt.

Felhívjuk ismét arra a figyelmet, hogy a koncepció ezen részében is keveredik a településrendezési terv és a HÉSZ szóhasználata, célszerű lesz ezt egységesíteni.

A településterv céljával, az abban foglaltak elveivel egyet lehet érteni. A tartalmát tekintve az 5000 fő alatti – fenntartva ezzel a differenciálással kapcsolatos aggályunkat – települések esetében **a megfogalmazás feltételes módban helyes**, vagyis a „készítenek” – mely kötelező erejű – szóhasználat helyett a „készíthetnek” megfogalmazás legyen.

Az 5000 fő alatti település, mint kategória településtervezési szempontból elfogadhatatlan, ahogy már korábban is jeleztük ennek problémáit a hatályos kormányrendelet megalkotása során.

Egy település „bonyolultságát” csak részben határozza meg a lakosság száma. Az egyszerűsített tartalmú tervek készítése alól, lakosságlétszámtól függetlenül ki kell venni a városokat, járásszékhelyeket, a kiemelt térségek településeit. Ezen kivételek figyelembevételével a 2000 fő alatti településekre javasoljuk az egyszerűsített tartalmú tervek készítésének lehetőségét fenntartani. Ugyanakkor ezen esetekben a település dönthesse el annak végleges tartalmát. **Vagyis ne kötelező erejű legyen ez a differenciálás, hanem dönthesse el a helyi közösség képviselője.**

„Az 5000 fő vagy annál népesebb települések HÉSZ-e az alábbi kötelező tartalmi elemeket tartalmazza:”

Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ tartalom tekintetében **hiányzik az általános előírások meghatározása, és a telekalakításra vonatkozó szabályok rögzítése**. Mindkettő fontos része kell, hogy legyen a HÉSZ-nek.

Emellett a felsorolás sorrendjében javasoltak változtatások, így az építési hely és az azon kívüli telekterületre vonatkozó előírások szorosabban kötődnek az övezeti előírásokhoz, mint a védelmi és korlátozó elemek. A településképi követelmények beemelése megtörténik – helyesen.

Össze kell hangolni a helyi védelemmel kapcsolatosan a Törvénykoncepció tervezetében megjelenő ellentmondó megfogalmazásokat.

A j) pontban felsoroltak és a törvénytervezet helyi védelemnek a műemléki védettségi szintre emelése között: **„j) a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket”**. Más helyen viszont azt mondja ki a javaslat, hogy a helyi védett objektumok átkerülnek a műemléki értékek nyilvántartásába. A 9. Településképi-védelem 9.1. pontjában viszont az szerepel, hogy: **„A településképi rendelet egyik tartalmi eleme, a helyi védelem nem kerül át a HÉSZ-be, mivel a helyi építészeti védelem a Törvény alapján a műemlékvédelem részévé válik”**. Ez szerepel a 10.2 alatt is, miszerint **2025 év végéig az önkormányzati helyi védelem az állami műemlékvédelem részévé válik, mely után „az önkormányzat kezdeményezheti a helyi emlékké nyilvánítását”**

Ez ellentmondásban áll a HÉSZ tartalmában szerepeltetettel, melyet fel kell oldani.

„Az 5000 fő alatti települések HÉSZ-ének kötelező tartalmi elemei:”

A hatályos szabályozáshoz képest jelentős tartalmi csökkentést javasol a tervezet azzal, hogy csak az övezeti besorolást, a védelmi és korlátozási elemeket, a településképi követelményeket és a helyi védelmet rögzíti. (utóbbit a fentiek szerint össze kell hangolni a dokumentum más részeivel.)

Az egyes övezetekhez tartozó területekre a HÉSZ helyett **az OTÉK alkalmazását határozza meg**, vagy választhatja a település. **Nem egyértelmű, hogy ez választható, vagy kötelező.**

Az OTÉK direktmód alkalmazási javaslata elfogadhatatlan. Ezzel kapcsolatban a következőket kívánjuk rögzíteni:

ad.1. nem minden 5000 fő alatti település vehető azonos szabályozás alá.

Ismét hangsúlyozzuk, hogy kiemelt térségek települései (Balaton, Budapesti agglomeráció), turisztikai szempontból kiemelt, vagy világörökségi települések, történeti múltjuk miatt eltérő szabályozást igénylő települések, városok, járási székhelyek is tartoznak ebbe a körbe. **Már a hatályos kormányrendelet megalkotásánál is jeleztük, hogy ez a differenciálás nem helyes és nem is szerencsés.**

ad.2. ez azzal a veszéllyel jár, hogy ezekben az esetekben az OTÉK maximálisan megengedett és minimálisan elvárt követelményei szerint lehet majd építeni, ami jelentős törést okozhat az intenzitásban, a zöldfelületek elszegényítésében, a tájkarakter megőrzésében, vagy éppen a településképből, a tájképből a magasság kihasználása tekintetében.

Biztos, hogy

- minden ilyen településen pl. a családi házas beépítés esetében kell a 35 %-os beépítési mérték és a 8 méteres épületmagasság?
- minden kisvárosias területen meg kell engedni a 60%-os beépítettséget és a 12,5 méteres magasságot, ahogy az OTÉK azt tartalmazza?
- a zöldfelületi mutatók tekintetében elegendő lesz az OTÉK szerinti minimum, ami éppen ellene megy a zöldfelületek nagyobb térnyerésének?
- azt akarjuk, hogy a mezőgazdasági területeken, függetlenül a mezőgazdasági terület karakterétől, (kertes mezőgazdasági övezet, általános mezőgazdasági övezet és tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet) egyaránt már 1500 m² nagyságú telkek legyenek beépíthetők? Miként biztosítja ez a tájépítéssel nagyobb hangsúlyát, a Nemzeti Tájstratégia elveinek és célkitűzésének végrehajtását?

Ez nem mondható sem korszerűnek, nem felel meg a szubszidiaritás, a differenciáltság és az arányosság elvének sem, de a település közösségi érdekeinek sem.

Itt kell megjegyezzük, hogy a 2021 évben történt OTÉK paraméterek módosítása pl. a kertvárosi területeken csökkentette a zöldfelületi arányt, a beépítési mértéket és a beépítési magasságot is emelte. Egy ilyen jellegű OTÉK módosítás hirtelen a közvetlenül általa szabályozott településeken szintén jelentős településképi károkat okozhat.

Nem felel meg az elképzelés továbbá a törvény 7 kiemelt céljának sem, mert nem szolgálja

- a) a polgári jó ízlés elősegítését és az életminőség javítását,
- b) az építészeti örökségünk és a települési zöldfelületek védelmét,
- c) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvását,
- d) a kiszámítható településtervezés elősegítését,
- e) a tájépítéssel szerepének erősítését.

A HÉSZ-eket nem az oldalszámuk terjedelme alapján kell megítélni, hanem a szabályozási céljuk, rendelkezéseiben foglalt „üzenetük” alapján.

Ez olyan **visszalépés lenne, amit hiába kíván majd finom hangolni a településképi követelmény, ha közben a lehetséges maximális beépítettség, a legkisebb zöldfelület és a legnagyobb magasságok jelenhetnek meg a településeken.**

Az övezeti paraméterek esetében figyelembe kell venni a kialakult állapotot, környezetet, a telekstruktúrát, a telkek méreteit. Nem véletlenül kerülnek és kerültek eddig is finomított módon alkalmazva, az OTÉK maximális értékeit csökkentve, zöldfelületi értékeit növelve meghatározásra az építési övezetek és övezetek. (Remélhetőleg nem készül olyan OTÉK, ami ezeket tovább bontó övezeti paramétereket rögzít.)

Összefoglalva ez a javaslat nem fogadható el, nem lesz sem gyorsabb, sem olcsóbb a tervezés ebben az esetben, de jelentős károkat fog okozni akár már egy-két épület megépítése abban a környezetben, ahol idáig differenciált övezeti szabályok voltak életben. **Számos egyéb ellentét felsorakoztatható még ebben a kérdésben, így kifejezetten tiltakozunk az ellen, hogy ilyen mértékű visszalépés történhessen meg a települések zömében.**

Egy későbbi szabályozás már nem fogja tudni ezt helyreállítani, ha a beépítési paraméterek építető számára kedvezőtlen változása kártalanítással járna.

Az eddigi településképi követelmények a települések arculatának védelmét szolgálták, ezzel az elgondolással átesnénk a ló túloldalára. Ezt a lépést és lehetőséget nem szabad felkínálni, különösen nem kötelezővé tenni. A leírás azt sejteti, hogy ebben az önkormányzatnak kvázi szabadkeze van, de téves megrendelések szülehetnek a településtervezési szakma felé, hovatovább a szakma megítélésében, annak gyakorlásában is jelentős visszaesést és károkat okozhat.

Ez az elképzelés tehát alapvetően elfogadhatatlan. Olyan, mintha az építész tervezők számára a kisebb településeken csak típusterveket lenne kötelező betervezni.

Megmarad az a szabály is, hogy egy településen egy HÉSZ készül, a kivételek változatlanok.

Az építési helyen kívüli építés lehetőségét valóban finomítani és pontosítani szükséges.

Ugyanakkor számos olyan OTÉK rendelkezés, fogalom létezik, melyek idejétmúltak, vagy pontosítást igényelnek. Ezek nem a jelen törvény koncepciója alatt tárgyalandók, az viszont igen, hogy **az OTÉK megújítása is szükséges, sőt teljesen új OTÉK kidolgozását is célul kell tűzni, kezdve a fogalommagyarázattól egészen az 1970-es években született OÉSZ-ből átvett régi ábrák lecseréléséig.**

8.3. A településterv elkészítésének és egyeztetésének szabályai, az eljárás gyorsítása

E-TÉR

A megkezdett digitális átállás célja világos és jó irány. A megvalósítása azonban – valljuk be – nem teljes mértékben váltotta be az eddigi gyakorlat szerint a hozzá fűzött jogos elvárásokat. Ahogy azt már a 4. *Építészeti alapelvek alatti 1) A digitalizálás elve pontban* kifejtettük, javasolt az E-TÉR rendszerének alapos felülvizsgálata, az új törvényi rendelkezéseknek majd megfelelő korrekciója és általánosságban **a szakmai fogalmak szerinti alkalmazás megkövetelése, az alkalmazhatóság felhasználóbarát kezelése.**

Amíg ez nem teremődik meg, addig javasolt az E-TÉR-en keresztüli eljárások megkövetelésének felfüggesztése az átmeneti időszakban, melynek esetében javasolt a hivatali kapu alkalmazása.

Ahogy minden új, főként technikai jellegű újítások folyamatosan fejlődnek, úgy ebben az esetben is el kell érni ennek a megfelelő használatát. Nem részletezzük itt a problémákat, ez nem a törvény véleményezési keretébe tartozik, az viszont igen, hogy akár a törvényben, bár inkább a végrehajtási rendeletében, vagy a veszélyhelyzeti kormányrendeletben **sürgős intézkedésre van szükség erre vonatkozóan.**

eljárások

A három már ismert eljárás tekintetében a rövid eljárás további egyszerűsítése elfogadható és támogatható. A többi eljárás esetében úgy tűnik, nincs változás, kivéve a most januárban történt változtatásokat. Ezzel kapcsolatban nem lehet elhallgatni, hogy elvi szinten mindenképpen visszalépés és kedvezőtlen változást eredményez a tervezés menetében való külön eljárás beiktatása, nem az E-TÉR-en belül. Vagy alkalmazzuk az E-TÉR rendszerét, vagy nem az eljárások során. A kevert alkalmazás nem kedvező.

Új elem, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházások esetében – amennyiben az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt is jár – a HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás során nem kell kikérni az országos főépítész véleményét, jogosan, hiszen átvett, áttemelt döntésről van szó. Ez a megkülönböztetés helyes, bár a szöveg első mondata kihagyta az új beépítésre szánt terület nevesítését, hiszen az országos főépítészhez csak ezek az esetek kerülnek. Korrekciója javasolt.

A megfogalmazás ugyanakkor nem teljesen egyértelmű. Az utolsó mondatban a kormányrendelettel való összhangról lehet szó és nem a „*valós területhasználatról*”, mivel az csak a későbbiekben válik valós beépített területté. Ezen esetekben felmerül, hogy ha a településnek saját szándékában áll új beépítésre szánt területi kijelölése, és az megalapozott, de más területet, esetleg más céllal érint, akkor a kormányrendeletben kijelölt új beépítésre szánt terület a területi tervekkel való összhangigazolásánál az ne lehetetlenítse el saját települési érdekkörében felmerült kijelölést. Ezt a garanciát biztosítani szükséges az önkormányzatok számára, amennyiben a továbbiakban fennmaradnak %-ban meghatározott területnövelési korlátok.

Nem beszél a tervezet arról, hogy ezen kiemelt ügyekben hogyan érvényesül a társadalmasítás? A lakossági fórum egységes tiltakozása ellenére is kijelölhető újonnan beépítésre szánt terület, vagy más beruházás céljára kijelölt terület HÉSZ-től eltérő szabályokkal? **Ha így marad, akkor kimondható, hogy a hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházások nem veszik figyelembe sem az önkormányzati szándékokat, sem a lakossági véleményt. Tehát itt társadalmasítás nem történik?**

A záróvéleményezés időtartamhoz kötött megkezdése

A vélemények lezárását jelentő döntés időtartamhoz kötése nagyon jó kezdeményezés.

A gyorsítás és a társadalmasítás érdekében az általános eljárásban a véleményezési szakaszban lefolytatott partnerségi véleményezés eltelte után az önkormányzatnak maximum 4 hónapon belül, az egyszerűsített eljárásban és a rövid eljárásban 60 napon belül kezdeményezni kell a záró szakmai véleményezést. Ez jó irány, valóban sokszor akár egy, vagy két évig is elhúzódnak a döntések. **Fel kell ugyanakkor majd oldani az időtartam meghatározása és az államigazgatási szervek véleményezési szakaszban kért hiánypótlása miatt kialakuló ellentmondást.**

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy ez akkor valós megoldás, ha az államigazgatási szervek nem kérnek további dokumentumkészítést a véleményezés során, mert lehet, hogy ez a lakossági fórum hirdetemnye, vagy a fórum után derül ki, és a kört bezárja a megadott napok, hónapok hossza, ezért kérjük ennek a kérdéskörnek a kezelését. Ismertek olyan esetek, amikor az államigazgatási szerv miatt nem lehet záróvéleményt kérni, miközben a partneri véleményezés utáni időtartam lejár. Ezt az ellentmondást fel kell majd oldani.

Az országosan előírt partnerségi egyeztetési szabályokat szükségesnek tartjuk differenciálni az eljárás típusa szerint. Egyszerűsített eljárás esetén az önkormányzat dönthesse el, hogy szükségesnek tartja-e lakossági fórum megtartását, vagy egyéb, helyben szokásos módon kívánja a partnerségi egyeztetést lefolytatni, pl. csak az érintettek meghívásával.

8.4. A társadalmasítás erősítése

A társadalmasítás tekintetében a egy ellentmondást fel kell oldani. A megfogalmazás itt a „*helyi partnerségi egyeztetésre*” vonatkozik, ami a hatályos rendelkezések szerint az önkormányzat döntésétől függ. Pontosítani kell a jogalkotói szándékot, hogy

- a) a „helyi partnerségi egyeztetés” a tervezés előtt és közben zajlik,
- b) a partnerek véleményezési lehetősége pedig az E-TÉR-en és lakossági fórumon keresztül már az elkészült tervre vonatkozik.

Kérjük a szóhasználat pontosítását és a cél szerinti meghatározást.

A partnerségi egyeztetés anomáliája jelenleg

Amennyiben marad a 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletben lehetővé tett „helyi partnerségi egyeztetés” a véleményezési szakaszban pedig a **partner véleményez**, nevezhetjük azt „**partnerségi véleményezésnek**”, akkor a megfogalmazást kérjük ennek megfelelően, mert ez két eltérő lakossági vélemény nyilvánítást jelent. Ezzel kapcsolatban a következő anomáliára hívjuk fel a figyelmet.

A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet eredeti szándéka szerint a „**helyi partnerségi egyeztetés**” a **tervezés megkezdésekor, vagy közben, a véleményezési eljárást megelőzően kerül lefolytatásra**, ha van erről szóló rendelete az önkormányzatnak. Ha nincs a partnerek csak a véleményezési szakaszban adnak véleményt, illetve az új módosításnak megfelelően akkor kapnak tájékoztatást lakossági fórum keretében, ahol véleményt nyilváníthatnak.

Már korábban jeleztük, hogy a kormányrendeleti rendelkezés egymással ellentétes és szakmailag is kezelhetetlen megfogalmazást tartalmaz. **Nem lehet záró véleményt kérni a településtervezés megkezdésekor, ahogy a rendelet 75.§ (2) bekezdése szól.** Sajnálatosan az a rendelkezés, hogy a helyi partnerségi egyeztetés után indulhat a véleményezési eljárás éppen most januárban törlésre került, de ettől még mindig ott az ellentmondás a rendeletben. **Kérjük ennek javítását.**

Világossá kell tenni, hogy a **nem kötelező helyi partnerségi egyeztetés a véleményezési eljárás előtt van**, ahogy a kormányrendelet is így sorolja fel annak feladatát és céljait, és **ettől teljesen függetlenül a partnerek a véleményezési szakaszban véleményt adhatnak** az E-TÉR-en keresztül, tájékoztatásuk, véleménynyilvánításuk ebben a szakaszban lakossági fórumon történik. E két történés elválik egymástól.

8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása

Az eljárásról és az országos főépítész véleményének kikéréséről már szó esett. Ott rögzítettük, hogy

1. **az országos főépítész csak meghatározott területnagyság felett adjon véleményt** – egy hektár az 10 darab 1000 m²-es teleknek felel meg, ami nem országos szintre való kérdéskör, megítélheti az állami főépítész, **javasolt ennek növelése 5-10 hektár fölé;**
2. **az országos főépítész ne a záróvéleményezés során adjon véleményt**, hanem amikor még érdemben arra reflektálni lehet és a területkijelölést esetleg még a véleményezési szakasz lezárása előtt módosítani, vagy
3. **az országos főépítész előzetes véleményezés céljából benyújtott megelőző tanulmány** (új beépítésre szolgáló terület kijelölésére vonatkozó telepítési tanulmányterv) **alapján adjon előzetes véleményt.**

A szövegben felsorolt új beépítésre szánt területnek nem tekinthető esetek mellett adódhatnak még pl.: beépítésre nem szánt terület szomszédságában geometriai, geodéziai, telekhatár okok miatti változás során (pl. egy meglévő támfal, vagy alaptérképi hiba miatti változás), övezethatár telekhatárra való igazítása esetén stb. **Ezek sem fejlesztési célból jönnek létre, a rendezés során adódó kisebb területű új beépítésre szánt átsorolások, igazítások. Javasolt ezek kezelése majd az érintett joghelyeken.**

A továbbiakban felsoroltak már említésre kerültek a 4. építészeti alapelvek d) a természeti környezet megőrzésének elve pont alatt, melyeket csak összefoglalva ismertetünk itt.

Egyetértés van az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatosan a következőkben (az eredeti pontozásnak megfelelően):

- a) a *biológiai aktivitásérték nem csökkenthető,*
- c) a *kiváló termőhelyi adottságú szántó sem kerül igénybevétele,*
- g) a *humán és műszaki infrastruktúrák biztosításának feltétele szükséges.*

Pontosítást vagy értelmezést igényelnek a következők:

b) az 500 méteres beépítésre nem szánt gyűrű értelmezése, hogy szomszéd település beépítésre nem szánt területétől, vagy a közigazgatási határtól kell azt érteni;

d) „a már beépítésre szánt, vagy részben beépített területen belül már nincs hasonló fejlesztésre alkalmas terület” feltétel a megfogalmazás tekintetében vet fel kérdéseket, ezért pontosítást igényel (differenciálás vagy arányosság kérdése);

h) a kötelezően kijelölendő zöldterület önkormányzati tulajdonba adása feltételezi, hogy településszerkezeti elhelyezkedése valóban közösségi érdeket szolgál, nem csak statisztikai igazolás;

e) kötelező zöldterület létrehozásának százalékos meghatározása vonatkozásban:

- a kijelölendő zöldterület nagyságát arányosítani kell (10 db 1000 m²-es telek esetén ez két és fél teleknyi terület, ami nem feltétlenül indokolt), nagyobb terület kijelölésnél esetenként túlzásnak tekinthető, mivel a megközelítést biztosító közterületek is általában 20-25% körül mozognak, így a terület közel fele lényegében nem is válik beépítésre szánt területté,
- a nagyságrend a tervezett közterületekkel, vagy anélkül értendő?
- az 50%-os zöldterületi kapcsolat meghatározás pontosítást igényel, nem értelmezhető, geometriai ellentmondás jöhet létre, más megfogalmazás szükséges,
- a vagylagos más területre vonatkozó visszasorolás tekintetében indokolt lehet, hogy az a 25%-os zöldterületi arány csökkentésével arányosan kerüljön meghatározásra, nem azonos területi mértékkel (pl. 12,5 %-os zöldterületi kijelölés mellett a visszasorolás az új kijelölt terület felét érintse.).

f) zöld- vagy erdőterület esetében a csereterület ismét adminisztratív „papírerdő” létrehozásával fog járni, emellett az erdészeti hatóság nem enged mindenütt erdőt kijelölni, sőt az OTrT és a BARTrT esetében alapvető volt éppen az államigazgatási szerv döntései alapján az erdőterületek csökkentése, melyet ha az azt követő TSZT vagy majd településterv lekövet automatikus erdőterületi csökkentés jön létre bizonytalan mezőgazdasági területek besorolási kényszerével. Meg kell tehát határozni ebben az esetben az origót, hogy mihez képest kell ezt figyelembe venni az egyéb területrendezési szabályok szerint.

A szigorítás szándéka érthető, elfogadható, de a meghatározások túl általánosítóak, merevek, a települések nem ilyen egyszerű geometriák mellett jöttek létre, fejlesztésük sem lehet kizárólag %-okban mérhető. Minél kisebb a kijelölésre kerülő terület, annál nehezebb ezeket érdemben a közösséget szolgáló módon teljesíteni.

Ismét jelezzük, hogy az arányosság elvét és a differenciáltság elvét is érvényesíteni szükséges.

8.6. Kötelező OTÉK szabályok

Nem értünk egyet azzal az értékeléssel, hogy az OTÉK-nál szigorúbb szabály korlátozná az ingatlantulajdonosok építési jogát. Nem az OTÉK keletkezteti az építési jogot a telken, hanem a HÉSZ, az OTÉK ebben a tekintetben keretszabályként működik. Az elvvel, hogy bizonyos OTÉK szabályok alól az OTÉK ad közvetlenül felhatalmazást, egyet lehet érteni, de ebben a tekintetben ezt majd a kormányrendelet ilyen célú módosítása során lehet véleményezni.

8.7. Parkolás-szabályozás

Üdvözlendő a hatályos OTÉK merev parkolást szabályozó szabályainak enyhítése. A töltőállomásokkal kapcsolatos rendelkezés is helyes.

8.8. Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződés jó eszköz, a rá vonatkozó rendelkezések pontosítása indokolt lehet.

9. Településképvédelem

9.1. TAK és HÉSZ

A településtervezési szakma üdvözli, hogy a TKR megszűnik, és a településképi követelmények a HÉSZ-be integrálódnak. A TAK rendszerének fenntartása továbbra is megmarad, ami indokolt.

A településképi követelmények közül **kimaradtak a műszaki berendezések**, holott azok jelentősen befolyásolják a településképet, utólagos felszerelésük ront az épület megjelenésén. A napelemek mellett az utólagos légkondicionáló berendezések felszerelése is fontos (és számos egyéb műszaki berendezés, pl. szélgenerátorok stb.), **javasolt ezért a felsoroltak újragondolása.**

A tervezet ezen fejezete rögzíti, hogy a helyi védelem nem lesz része a HÉSZ-nek, ami ellentmond a HÉSZ tartalmi követelményeinél felsoroltaknak, az ellentmondást fel kell oldani. Ezzel kapcsolatban már kifejtettük a véleményünket a *4. Építészeti alapelvek g) pontjánál.*

9.2. A településképvérvényesítési eszközök

A településképvérvényesítési eszközök is átkerülnek a HÉSZ-be, ezzel lényegében az eddigi anyagi jogszabály eljárási jogszabályi elemeket is tartalmazni fog. **Ezt javasolt összefésülni a HÉSZ-ekre vonatkozó tartalmi követelményekkel, mert ott ez nem szerepel.**

Új elem a tervtanácsi véleménnyel kapcsolatos jogorvoslati lehetőség bevezetése, ami már régóta megszületett igény az építész szakmában.

9.3. Reklámszabályozás

Támogatjuk a reklámelhelyezések újraszabályozását, pontosítását, eszközminta katalógus és reklámkataszter létrehozását.

10. Műemlékvédelem

Itt csak egy pont tekintetében kívánunk véleményt nyilvánítani:

10.2. Egységes műemlékvédelem és digitális nyilvántartási rendszer

A helyi védett értékek műemlékké nyilvánításával kapcsolatban a tervezett nem kellően összehangolt, kérjük ennek rendezését. A helyi védelem megszüntetésétől kezdve, a helyi védett értékek önkormányzati kezdeményezés útján való helyi emlékké (vagy műemlékké?) nyilvánításáig az állami nyilvántartásban, valamint a HÉSZ tartalmában való szerepeltetésig, illetve a TKR-ből való nem átemelésig, több megfogalmazás érhető tetten. Kérjük ennek pontos megfogalmazását, és minden érintett témakörben a célnak megfelelő azonos szerepeltetését.

Ugyanakkor a helyi védelem megszüntetésének és országos szintre emelésének kezdeményezését újragondolásra javasoljuk.

12. Az építéssel kapcsolatos hatósági tevékenység

Üdvözöljük, hogy az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljáráshoz lesz kötve.

Mélységesen egyetértünk azzal a megfogalmazással: „Az egyszerű bejelentés alapján épülő épületnek **meg kell felelnie valamennyi jogszabályi előírásnak, így a HÉSZ előírásainak is.** Egy épület szabályossága nem függhet az eljárás típusától, annak ugyanazokat a követelményeket kell teljesítenie, mintha építési engedélyezési eljárásban engedélyezték volna, a különbség csak a hatósági oldalon az ügyintézési határidőben van, amely lényegesen rövidebb”

13. Az építési folyamat a tervezéstől a kivitelezésig

Ezzel kapcsolatban nem kívánunk véleményt nyilvánítani, nem szakterületünk.

14. Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

Az OÉNY részeként működő **E-TÉR** kialakítása jó irány, az ezzel kapcsolatosan megfogalmazott problémák kezelendők. **A kezdeti időszak zavarainak feloldása céljából javasolt a rendszer teljes felülvizsgálata, átmenetileg az eljárások felfüggesztése az adatszolgáltatás megtartásával, a hivatali kapu használatával** (lásd még 8.3. pontban leírtakat).

15. Oktatás és képzés

15.1. Oktatás és részvétel

Alapvetően fontos, hogy a szakemberképzés a specifikációknak és a tervezési gyakorlatnak megfelelően folyjék. Öröndetes, hogy „*az állam vállalja ezen programok megismerését, egymással és a piaccal való összekapcsolódásának támogatását, működéséhez szükséges alapfeltételek megteremtését. A Kormány vállalja, hogy részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában.*”

Itt meg kell említeni a településmérnök képzés tekintetében újból vissza kell állítani az osztatlan MSc képzést, vagy legalább az MSc-nek megfelelő BsC képzésről kell gondoskodni a képzésekre vonatkozó országos jogszabályban. Kérjük ennek támogatását és a MÉK Terület- és Településrendezési Tagozatának ez irányú javaslatát érvényesíteni a szaktárca felé.

16. Átmeneti és módosító rendelkezések

16.1. Átmeneti rendelkezések

Az átmeneti rendelkezések kezelni szándékozzák a későbbi településtervek elfogadásáig terjedő időszakot. Érthető, hogy a korábban tervvel nem rendelkező önkormányzatok esetében a határidő kitolódik 2026 évre, ugyanakkor sok önkormányzatot váratlan helyzetbe hoz a törvénytervezet azzal, hogy egy évvel korábbi időpontra teszi a megkövetelt elfogadást 2027. helyett. **Az egységes dátum elfogadható, de célszerűbb lenne a 2027. évi dátum megtartása. A tervekészítetetés ütemezése az előrehozott időpont esetében erősen vitatható.**

Egyetértünk azzal, hogy „*az elfogadott terveket az elfogadásukkor hatályos anyagi jogi szabályok figyelembevételével kell módosítani – kivéve, ha az adott szabályozás vonatkozásában a Törvény kötelező, kógens szabályt mond ki, mert akkor azt kell alkalmazni.*” Ezt a kitéletet kell alkalmazni a már említett

hatályos TSZT alapján készülő, vagy módosításra kerülő HÉSZ-ek esetében is. (lásd korábban az új beépítésre szánt területeknél kifejtetteket.)

16.2. Módosuló törvények

Alapvető változtatást javasolt a Törvénytervezet a területrendezési tervekkel kapcsolatban. Megszünteti a megyei területrendezési tervet, kivezeti a rendszerből. **Ezzel kapcsolatosan a következő aggályok merülnek fel:**

A hármas tervi rendszer, mely az OTRT és a megyei területrendezési terv és a helyi településterv (ma még TSZT és HÉSZ) egy fokozatos közelítést jelent az országos szinttől a települések felé. A megyei szint nélkül a település csak a védelmi és korlátozási kereteket és a fő infrastrukturális nyomvonalakat tudja figyelembe venni. Hiába a digitális feldolgozás, annak számos hibájával találkozunk már az elfogadásakor is. **A megyei tervekben meghatározottak országos tervbe való „pachwork-özése” nem lesz kellő támpont a települések térségi helyzetüket figyelembe vevő tervezésénél, fejlesztési tervük elkészítésénél.** Nem lesz meg az a „kályha”, ami a térségi szemléletet közvetítené a települések felé. A digitális térképi megfeleltetések csak egy szeletét adják a megyei tervek lényegének.

Meghatározó szerepük van a térségi érdekek és a sajátos szempontok érvényesítésében, ami a fejlesztési erőtereket, a települések adott térségben való szerepkörét, gazdaságfejlesztésének erővonalait befolyásolja. Amennyiben nem teljesíti ezt, vagy a beillesztési eljárások miatt akadálynak tűnnek, akkor sem a megszüntetés a célravezető, hanem azok tartalmi, készítési, eljárásbeli megreformálása.

A törvénytervezet alapvetően adós marad ezek kifejtésével, a megszüntetés indokolása, miszerint: *„Ezáltal a tervezés folyamata átláthatóbb, és a beruházások megvalósítása gyorsabb lesz, ugyanis a megyei területrendezési terv módosítása a továbbiakban nem lesz szükséges (például naperőművek létesítése esetén).”* **Nem az a megoldás, hogy ha egy tervi eszköz akadályoz, akkor meg kell szüntetni, hanem azt kell átgondolni, hogy miként szolgálhatja legjobban a térségek fejlesztését, azok összehangolását.** Ha lassít a beruházások megvalósításában, akkor azt kell vizsgálni, hogyan lehet azt hatékonyabbá, gyorsabbá tenni. A területrendezési terv módosítása helyett a területrendezési hatósági eljárások alkalmazása 30 napos időintervallumot jelent, ami egy ilyen tervbe való illeszthetőség esetén nem látszik túlzó időtartamnak.

A területrendezési hatósági eljárásokkal érintett fejlesztések döntő többsége térségi jelentőségű fejlesztés, vagyis a megyei szinten vagy a kiemelt térségek területi szintjén értelmezhető, az országos léptéket csak kevés esetben elérő, de egyértelműen a települési szint felett álló, térségi összefüggéseiben értelmezhető fejlesztés.

A terv megtartására vonatkozó javaslat összefügg a megyei főépítések rendszerben való megtartásának kérdésével. Munkájuk - a megyei területrendezési terven kívül is sokrétű és elengedhetetlen az adott térség összehangolt alakítása érdekében.

Véleményünk szerint erre a középszinten tervezhető tervre továbbra is szükség van, ugyanakkor **átalakításuk, dinamikus tervezési platformként való értelmezésük és kidolgozásuk már régóta aktuálissá vált.** Általánosságban az egész területrendezési terv reformja egyre aktuálisabbá válik.