

A MAGYAR ÉPÍTÉS Z KAMARA – TERÜLET- É S TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT VÉLEMÉNYE

„A MAGYAR ÉPÍTÉS ZETRŐ L SZÓ LÓ TÖRVÉNY” tervezetérő l

2023.06.12.

ÖSSZEFOGLALÓ VÉLEMÉNY

A MÉK Terület- és Településrendezési Tagozata áttekintette a 2023. májusában kapott törvénytervezetet. Ennek során a normaszöveg tervezetet összevetettük a korábbi két koncepciótervezetre adott véleményünkkel. A koncepcióhoz képest több észrevételezett elgondolás a rendelkezések szövegtervezete alapján világosabbá vált. Ugyanakkor több tekintetben még pontosításokat igényel a normaszöveg, melyre részletes, korrektúrával jelzett javaslatokat tettünk.

A jelen dokumentum nem foglalkozik a tervezett minden fejezetével, alapvetően a településtervezés, településrendezés és ezzel kapcsolatos fejezeteket tekintettük át. A jelen vélemény a szakterületünket érintő fejezetekre koncentrálva a tagozati vezetőség tagjainak közösen kialakított véleményét tükrözi.

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. Nem véleményeztük az Vezetői összefoglalót és az indoklás szövegrészeket.

A mellékletként csatolt törvénytervezet baloldali oszlopában korrektúrával jelezzük javaslatainkat, jobb oldali oszlopában szerepelnek a hozzájuk fűzött indoklások, felvetett kérdések. A véleményezett szövegrészek alászínezéssel is jelölve vannak.

I. Fejezet – ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

3. § Fogalom-meghatározások

1. Pár fogalom pontosítása indokolt, illetve egy-két fogalom beemelését javasoljuk.
2. Legnagyobb problémát a **tömbtelek fogalma** jelenti, **nyomatékosan kérjük annak megváltoztatását**, méretbeli és telek darabszámot meghatározó előírásának törlését.

II. Fejezet – ÉPÍTÉS ZETI ALAPELVEK

2. Az építés zeti alapelvek rendszere

Kiseb b kiegészítésekre és szövegpontosításra teszünk javaslatot.

8. § A természeti környezet megőrzésének elve

(2) bekezdés:

1. Egyetértünk a szándékkal. Emellett felhívjuk a figyelmet arra, hogy a **3%-os szabály alkalmazása pontosítást igényel** azon települések esetében, ahol ez ma nem biztosított, és csak beépítésre szánt terület visszaminősítésével, vagy településszerkezetileg indokolatlan helyen való kijelöléssel járna. Ennek a kivételnek a beemelése javasolt a tervezetbe.
2. Felhívjuk a figyelmet bizonyos területek erőteljesebb védelmére a csereterületként való kijelölés során. (Védett természeti területek, Natura 2000 területek, valamint természetközeli (vonatkozó jogszabály szerinti állandó) gyepek csereterületként nem jelölhető k.)

(4) bekezdés c) pont

Pontosítást igényel a **barnamezős területekre** vonatkozó szabály, kevésnek tartjuk az „alkalmassá tehető” megfogalmazást, mivel itt **tulajdonszerzés, környezeti károk felszámolása, időbeliség** nehezen lesz ebben a vonatkozásban megítélhető.

III. Fejezet –

4. Az állami feladatellátás

18. § Az Országgyűlés feladatai

A **támogatások** biztosításának körét javasoljuk a **településrendezési feladatok ellátása** tekintetében kiegészíteni.

5. Az önkormányzati feladatellátás

22. § Az önkormányzati feladatok

Ahol a településképi követelményeknél megjelenik a rendeltetés, a reklám, javasolt **kiegészíteni az egyéb műszaki berendezésekkel, ideiglenes építmények és az építménynek nem számító árusító, vendéglátó járművek körével**. Ha itt nem, akkor a vonatkozó fejezetben mivel ez a településképi szabályozás szempontjából fontos kérdéskör.

V. Fejezet

A főépítészek, a főmérnökök és az országos tájépítész

53. § A főépítész szervezet célja

Továbbra is szükségesnek tartjuk a **vármegyei főépítész feladatellátást**, javasolt a főépítész kör kiegészítése ezzel a feladattal, **akkor is, ha megszűnnek a vármegyei tervek, amivel szintén nem értünk egyet**.

VI. Fejezet –

A tervtanácsi szervezetrendszer

A **tervtanácsi vélemény figyelembevétele** építészeti-műszaki dokumentáció esetén **csak a 76. § (9) bekezdésben szerepel a toronyházak tekintetében**. Nem találtunk utalást az ettől eltérő épületek esetében hasonló szabályra, vagyis a **negatív tervtanácsi vélemény alkalmazásának módjára** más esetben.

VIII. Fejezet –

A településfejlesztés és a településrendezés

76. § Védelmi előírások

Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetében az országos főépítész számára a véleményezési eljárásban való tervfelküldés lehetőségét üdvözljük. Javasolt ennek kibővítése azzal, hogy **telepítési tanulmányterv alapján már a tervezés előtt** lehessen előzetes véleményt kérni.

19. A településtervezés és a településtervező

77. § A településtervezés

Megfogalmazásbeli javaslatot teszünk, a „tervkészítés”, „terv kidolgoztató”s tekintetében. A **tervet az önkormányzat, mint megrendelő „dolgoztatja ki” a településtervező „készíti”**. Az önkormányzat nem készít tervet.

20. A településtervek típusai és azok tartalma

81. § Helyi építési szabályzat

1. Továbbra sem értünk egyet az 5000 fős településméret megkülönböztetésén, nem látjuk annak érdemi hasznát, de köszönjük, hogy korábbi javaslatunk egy része beépült a települési kategorizálás során.
2. Pontosításokat igényelnek a felsorolt elemek.
3. Javasoljuk és kérjük, hogy egyértelművé váljon, hogy a **településképi követelmények** nem csak övezeti rendszertől független területi lehatárolásként, hanem **az építési övezetek, övezetek előírásai között is megjelenhessenek**, mivel ez egyszerűbbé tenné a rendelet alkalmazását. Felesleges kétféle lehatárolás ott, ahol az övezeti előírás egyértelműen meg tudja határozni a településképi követelményt.
4. Javasolt ide beemelni a **sajátos jogintézményt és a biológiai aktivitásérték változás bemutatását**
5. Kiegészítésként javasolt az **egyéb, fel nem sorolt szabályozási elemek, előírások szerepeltetésének lehetősége mindkét esetben. Ne legyen teljesen zárt a rendszer.**
6. Az **önkormányzatra irányadó elismerés pontosítására** teszünk javaslatot azzal, hogy az a nem szabályozott elemekre vonatkozik.

(8) bekezdés:

Nem javasolt a több fejlesztési igény módosítását kötelezően egy eljárást keretében előírni. Időben eltérő megjelenése nem lehet akadálya a HÉSZ módosításának.

83. § Kialakult állapothoz való illeszkedés

1. A fogalmaknál szereplő telektömb meghatározás nem minden esetben alkalmas az illeszkedés megállapítására, tekintettel arra, hogy egy nagyobb telektömbön belül is eltérő lehet a telekstruktúra a területet, mélységet, szélességet tekintve. Javasolt ezért a **hasonló adottságú telkek meghatározása az illeszkedés megállapítása során.**
2. **Új beépítésre szánt terület** csak HÉSZ alapján jöhet létre, ezt is deklarálni kell.

90. § A közzogi kártalanítás -

(1) bekezdés

1. A HÉSZ-ben más szabályok miatti kártalanítás esetében **nagy veszélyt jelentene a megfogalmazás szerinti „rendeltetési körben”** való változtatás, mivel az **új HÉSZ-ek esetében a vonatkozó kormányrendelet alapján még azok elnevezése, esetleg tartalma is változik.** Ez akár **végeláthatatlan kártalanítási igény megjelenését** vonhatja magával, ezért a „rendeltetési kör” változása helyett **javasolt a hatályos Étv szerinti megfogalmazás.**
2. Az **„építési övezeti vagy övezeti besorolás”** megfogalmazás sem helytálló, mivel az **új HÉSZ-ek megváltoztathatják az övezeti rendszert,** vagyis lehet, hogy tartalmi változás nélkül sorolnak más övezetbe, ezért az ebből adódó kártalanítási igény is problémákat vet fel.
3. Fentiek kiküszöbölésére **javasolt az Étv. hatályos rendelkezésének megtartása.**

(5) bekezdés

4. A **településképi követelmények** be fognak épülni a HÉSZ-be, ezek eddig **nem jártak kártalanítási következménnyel**, ezért az (5) bekezdésben felsorolt kivételeket ezzel javasolt kibővíteni.

IX. Fejezet –

Országos és helyi településképvédelem

96. § A helyi településképvédelem

1. A **címbe be kell emelni a helyi védelmet is**, mivel a § arra is vonatkozik, vagy önálló szakaszba javasolt emelni.
2. Deklarálni javasolt, hogy a településképi követelmény övezeti előírásban is meghatározható.

97. § Az önkormányzati településképvérvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer

96. § (10) és 97. § (4) bekezdések

1. A **96. § (10) bekezdés a helyi védelem, a 97. § (4) a településképvérvényesítési eszközök eljárási szabályait is a HÉSZ rendelkezései közé utalja. Ez kifejezetten károsnak ítéljük meg**, egyrészt ezen eljárási szabályok során szükséges módosítások (pl. településképvé bejelentési eljárásba utaltak köre) **indokolatlanul vonja magával a HÉSZ módosítását**. Másrészt ez **túlmutat a településtervezés feladatkörén**.
2. Javasoljuk emiatt, hogy a **HÉSZ –be ne kerüljenek eljárási szabályok, a minden településen létező településképvédelmi rendelet megmaradhat az eljárási szabályok meghatározása érdekében**. A TKR-ből tehát **csak a településképi követelmények átemelése válik szükségessé a HÉSZ-be**.

X. Fejezet

Műemlékvédelem

1. Pontosítást igényel majd az, hogy a „helyi emlék” ugyanúgy „műemlék” a fogalom-értelmezés szerint, mint a „nemzeti emlék”. A műemléki fogalmak alapján és a rendelkezések alapján sem tisztázott, hogy pl.: **helyi szinten van-e ilyen tekintetben műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet stb.** Úgy tűnik, hogy **bár a műemlék fogalom magába foglalja a helyi emléket (azaz védett helyi értéket), de a rendelkezései inkább csak az országosan védett nemzeti emlékekre vonatozik**. Javasolt az alkalmazott **fogalmak rendszerét ebben a tekintetben felülvizsgálni**.
2. Az indokolásban még az szerepel, hogy a helyi védelem nem válik a HÉSZ részévé.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

XVII. Fejezet

47. Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések

216. § Rendeletalkotási felhatalmazások

(7) bekezdés

Javasolt kiegészíteni a **Fővárosi önkormányzat számára**, hogy a **biológiai aktivitásérték szinten tartási szabályait** alkossa meg, tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv megszűnik, melyhez az eddig köthető volt.

217. § Hatálybalépés

A jelzett **2024. január 1-jei hatálybalépés túl korai**, nem ad lehetőséget felkészülésre. **Javasolt helyette a 2025. január 1-jei, de legalább a 2024. július 1-jei hatálybalépést rögzíteni.**

218. § Átmeneti rendelkezések

1. Több **határidő** már nem tartható, ezeket **javítani indokolt.**
2. Javasolt, hogy **minden a településtervezéssel, tervkészítéssel, módosítással kapcsolatos határidő egységesen 2027. július 1. legyen.**
3. Javasolt a még **hatályban lévő és alkalmazható településrendezési eszközökre vonatkozó átmeneti rendelkezések beiktatása**, különös tekintettel az új beépítésre szánt területek kijelölési értelmezési anomáliáinak kiküszöbölésére.

A 219. § Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések

(8) bekezdés

A **szabályozási vonal automatikus megszüntetése ellen kifejezetten tiltakozunk**, mivel az beláthatatlan következményekkel járna a települések rendezett fejlődése tekintetében. A felülvizsgálati kötelezettség másként való szabályát kell meghatározni.

XIX. Fejezet

51. Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések

284. §

A **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény módosítására** vonatkozóan jelezzük, hogy a rendelkezésre álló véleményezési idő nem volt elegendő arra, hogy egy másik, a szakmánk számára alapvető törvény módosítási javaslatait **részleteiben és az összes következményét figyelembe véve** áttekintsük és érdemben véleményezzük, különös tekintettel a vármegyei tervek tervezési szintjének kiesése miatt (lépték, pontosság, összevethetőség.) Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) nem tudja a térségi elemeket részleteiben szabályozni. Nem ez a feladata és mélységében sincs felkészülve arra, hogy ismerje a vármegyei adottságokat. A vármegyei területrendezési terv térszerkezeti tervlapja sokkal részletesebb az OTrT-nél, melynek hozzáadott értékei az OTrT-hez képest:

- a nagyobb méretarányú, részletgazdagabb, pontosabb térszerkezeti tervlap térségi jelentőségű elemekkel,
- pontosított országos és térségi övezetek, egyes elemei telekhatárhoz igazítottak,
- új egyedileg meghatározott övezetek és ezek szabályai,
- a terv irányelvei, valamint szöveges, táblázatos mellékletei a térségi elemekről.

Budapest, 2023. 06.07.



Liskay Krisztina

MÉK Terület- és Településrendezési Tagozat
elnöke

MELLÉKLET: teljes törvénytervezet
korrektúras táblázatban indokolásokkal