



VÉLEMÉNY, JAVASLAT A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYJAVASLATRÓL

(a 2023. január 12-i „teljes változat” alapján)

A törvényjavaslat véleményezése során kamaránkban 15 tag küldte be a véleményét és kibővített elnökségi ülést tartottunk a témában. A megfogalmazott kritikák és javaslatok sokszínűek, olykor egymással szembe mennek, hisz mindenkinek saját tevékenységi köre, (tervező, főépítész, szakértő, műszaki ellenőr, hatósági munkatárs) tapasztalata áll a megfogalmazott javaslatok mögött.

Alábbiakban kiemeljük a leglényegesebb és közös, egységes javaslatokat, azokat a pontokat, ahol a jogalkotás „irányát” még ebben a fázisban módosítani javasoljuk.

A törvény alapvető irányával, szándékával „átláthatóbb, korszerűbb, egységesebb, tükrözze a terület kiemelt fontosságát” teljes mértékben egyetértünk, ugyanakkor több ponton javasoljuk a jogalkotási irány módosítását, korrigálását.

1. A törvény 2023. július 1-jén való hatályba léptetését javasoljuk kitolni, mivel a törvénytervezet kidolgozása, véleményezése és harmonizálása a kapcsolódó jogszabályokkal ezen határidőre rálátásunk szerint nem megvalósítható olyan alapossággal és egységesen, harmonizáltan, hogy az a terület hosszú távú, jól-egységesen értelmezhető és alkalmazható alaptörvénye legyen. Fontos, hogy hosszabb felkészülési idő álljon rendelkezésre az átálláshoz minden résztvevőnek, egyébként az átállást követő időszak mind a szakmánk, mind a hatóság, ezáltal az ÉPÍTETŐK számára is kezelhetlenné válik.

Javasoljuk a végrehajtási rendeleteket és a jogharmonizációs jogszabály módosításokat ugyanazon a napon hatályba léptetni, ezen Törvény hatályba léptetését a teljes jogrend kialakulásáig halasztani.

2. A törvényjavaslatban az alábbi kamarai törvény sorsára való rövid utalás jelenik meg: **„szakmai kamarák feladatait, megújuló tagozati rendszerét és működési rendjét az új Törvényben kívánjuk szabályozni. A főépítészeknek külön kamarai tagozata lesz.”**

A kamarai törvény kerettörvénybe való beolvasztását nem javasoljuk, a kamarai törvény módosítása/újraírása önállóan a szakma aktív részvételével kerüljön megfogalmazásra.

A főépítészeti tagozat létrehozása nem indokolja a kamarai törvény teljes felülírását, jelenlegiben is módosítható.

3. A helyi értékvédelem, helyi főépítész, helyi tervtanácsok megerősítését javasoljuk -nem elvonását és központosítását. A településkép védelme érdekében a helyi szabályozás lehetősége, a helyi hatáskörök maradjanak meg. A helyi értékvédelem maradjon az önkormányzatoknál, ne kerüljön állami szintre az állami örökségvédelembe beintegrálva. A helyi és területi tervtanácsnál maradjanak a helyi ügyek. A településképi véleményezés, illeszkedésvizsgálat során a helyismeret, helyszín, a település adottságai, a település „életének”, fejlesztési terveinek ismerete elengedhetetlen. A helyismeret nem pótolható.

A műemléki területen és örökségvédelmi bejelentéshez kötött tevékenységek maradjanak a területi tervtanácsnál.

Ezen tevékenységek során helyi, akár többszöri egyeztetés, helyszíni szemle során alakítja ki a tervező az örökségvédelmi hatóság munkatársával és a helyi főépítésszel a közös, szakmai és településképi szempontból is javasolt megoldást. Ez a helyi „műhelymunka” elvész amennyiben az Országos Tervtanácshoz kerül véleményezésre az egyébként örökségvédelmi bejelentéshez kötött sok kis léptékű felújítás, terv (ablakcsere, tetőcsere, homlokzat színezés, stb.).

Az Országos Tervtanács feladatkörének szinte teljeskörű kiterjesztése nem támogatható. Javasoljuk arányosan szétosztani az egyes tervtanácsi szintekre a feladatokat, amely során a kisebb léptékű, de helyileg fontos ügyek helyben maradnak. Amennyiben felülvizsgálati fórum egy szinten megjelenik (helyi tervtanácsi vélemények felülvizsgálata a területi tervtanácsnál), ez esetben a felülvizsgálat a többi szinten is meg kell, hogy jelenjen.

A tervtanács legyen egy „szakmai fórum”, ahol a szakmai grémium „tanácsival” a terv fejlődik, jobba válik. A tervtanácson a tervezőnek, építetőnek is meg kell adni a lehetőséget a személyes részvételre, konzultációra, hisz így ismerhető meg az általuk képviselt tervezési program, szempontrendszer -jelenleg az országos tervtanácsi eljárásokban ez nem valósul meg teljeskörűen.

4. A főépítészi és tervtanácsi vélemények, döntések figyelembevételének megerősítését nem találtuk a törvényjavaslatban, csak annyiban, hogy a szakmai véleményüket a hatósági engedély iránti kérelemhez mellékelni kell. Javasoljuk, hogy a főépítészi vélemény és tervtanácsi vélemény kötelező érvényű legyen az építési engedélyezés során.

5. A törvényjavaslatban megfogalmazott célok és ahhoz rendelt feladatok ellátásához megfelelő pénzügyi fedezet hozzárendelése szükséges az állam részéről minden területen:

- hatósági létszám biztosítása építésügyi örökségvédelmi területen
- főépítészi és tervtanácsi rendszer kialakítása, fenntartása (helyi, járási, területi, országos)

- településtervek, szabályozási tervek felülvizsgálatához, módosításához pénzügyi fedezet hozzárendelése az önkormányzatoknak
- kamarák közfadatainak „közigazgatási, hatósági” feladatainak ellátásához állandó, rendszeres, a kamarák évi költségvetésében előre tervezhető állami támogatás biztosítása.

6. A törvény további kidolgozása során fontos feladat, hogy a fogalom meghatározások a teljes építés-építészeti terület és ahhoz kapcsolódó jogszabályok fogalomtárát felöleljék, egységesítsék, mind a hatóságok, mind a szakmagyakorlók és egyéb közreműködők számára egységesen értelmezhetően.

7. A szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei témakörben nagy bizonytalanságot jelent a HÉSZ-nek való megfelelés vizsgálata, a HÉSZ-ek, OTÉK folyamatos változása (melyik állapotnak kell megfelelni) és a régi épületek esetében az akkori HÉSZ-ek elérhetősége sem biztosított.

Tapasztalataink alapján a szabálytalan vagy engedély nélküli építési tevékenységek esetében a mainál erőteljesebb szankcionálásra van szükség.

8. Üdvözljük az egyszerű bejelentés jogintézményének felülvizsgálatát és az építési engedély választhatóságát. Az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljárásá alakul, amely során az előzetes hatósági kontroll megvalósul, ezáltal az „egységes jogértelmezés” (tervező-főépítész-hatóság) szükségszerűen az építés előtti fázisban megtörténik az eljárás során és nem a kivitelezést követően (vagy közben). Ugyanakkor a törvényjavaslat nem utal az „egyszerű bejelentés” lakóház építés esetén a településképi védelem érvényesüléséről -főépítész, tervtanácsi konzultáció, településképi vélemény előírásáról. Fontos, hogy a családi ház építésre vonatkozó eljárási rend stabil-állandó, megnyugtató jogi környezetbe kerüljön hosszútávon.

9. Üdvözljük a HÉSZ és TKR összevonását. Fontos, hogy egy-egy engedély, eljárás során a telekre, építésre vonatkozó jogszabályok, feltételek egységes, jól értelmezhető szabályzatok, rendeletekben egy helyen legyenek összefoglalva. Ez fontos az építető (magánszemély, befektető) számára, hogy tisztán lássa az általa megvásárlandó telken való beruházás peremfeltételeit.

10. Üdvözlendő a zöldfelületek, természeti területek, települési tájak, kerttörténeti örökség megóvására vonatkozó javaslatok megjelenése a tervezetben. Fontos, hogy a korábban kezdeményezett, de a jogalkotási folyamatban megakadt zöldfelületgazdálkodási törvény alapelveivel, javaslataival összhangban legyen továbbalakítva a törvénytervezet.

Fontos kezdeményezés az országos tájépítész tisztség megteremtése, ami biztosíték lehet a táji és zöldfelületi értékek védelmére. Ugyanakkor fontos tisztázni a főépítész, a főmérnök és az országos tájépítész (főtájépítész) feladatköreit. Továbbá a főtájépítész rendszer kialakítását a Nemzeti tájstratégiában foglaltaknak megfelelően biztosítani kell megyei és települési szinten is. A települési szint esetében indokolt lehet csak meghatározott népességszám felett megkövetelni főtájépítész alkalmazását.

A zöldhálózat megőrzésének érdekében fontos előrelépés azon szabályozási elem miszerint az erdőterület övezet és zöldterület övezet együttes nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. A törvénytervezett helyesen gondoskodik arról, hogy kijelölésre kerülő zöldterület a települési önkormányzati tulajdonába kerüljön. Hasonlóképpen előremutató azon javaslat, hogy az új beépítésre szánt területek kapcsolódóan kijelölendő zöldterület területarányát 5%-ról 25%-ra emeli meg a tervezet.

Ezen túlmenően kiemelten fontos lenne, hogy ne csak a fent említett kiemelt zöldfelületi elemek védelme, hanem minden biológiailag aktív felület védelme is biztosítva legyen. A települések biológiai aktivitás értékének megtartását, illetve növelését szolgáló eszközök jelenleg nem elég hatékonyak, nem jelentenek féket a zöldfelületek csökkenésére nézve, illetve nem ösztönzik a zöldfelületi kompenzációt. A hatályos előírásoknál részletesebb szabályozása szükséges, pontosítva az alkalmazási köröket, a vonatkozó követelményeket, a rendelkezésre álló háttér adatok alapján felülvizsgálva a hatályos rendeletben meghatározott értékmutatókat. Kiemelten fontos, hogy ne csak az új beépítésre szánt övezetek kijelölésénél kelljen biztosítani a biológiai aktivitás szinten tartását, hanem az egyéb, beépítési intenzitás növelését eredményező módosításokat is kompenzálni kelljen.

Cél, hogy a módosított szabályozás a jelenleginél hatékonyabban biztosítsa a zöldfelületek megőrzését és megerősítse a biológiai aktivitás érték szinten tartásának egységes, egzakt, szakmai szempontból megalapozott jogszabályi kereteit. A tervi szint felülvizsgálata mellett a valós biológiai aktivitás megőrzésének, a tényleges kompenzáció biztosításának kérdéseivel is szükséges foglalkozni, javaslatot tenni a településtervezés körén kívül eső egyéb eszközök (pl. talajlezárási díj) bevezetésére, alkalmazására, a tervi szint és valós állapot kapcsolódási pontjainak körülírására és a pótláshoz felhasználható pénzügyi források rendszerének felállítására.

Markos Anikó
KEM Építész Kamara elnöke