

Somogy Megyei építész Kamara (SMÉK) elnökségének előzetes észrevételei A Magyar Építészeiről szóló törvény vitaanyagához (2023. január 12.)

Egyet értünk azzal, hogy egy törvénybe kerülnek a szakmával kapcsolatos előírások, de ezzel két nehézség jelentkezhet:

- várhatóan sűrűn kell módosítani (az eddigi tapasztalatok ezt vetítik előre)
- a jogi nyelvezet sokszor zavaró, nehezen értelmezhető (a preambulumban a szabályozás közérthetőségéről is beszél)

A preambulumban (2. oldal) szépen megfogalmazza a zöldterületek védelmét, de nem található arra utalás, hogy a használatba vételkor – pláne később! - ezt ellenőrizné a hatóság. Ezzel összefüggésben a parkolókról szóló rész érthetetlen, továbbra is le lesznek térkövezve mértéktartás nélkül az udvarok.

A 3 szintű főépítési rendszer önmagában jó, de a Balatoni Főépítész személye nincs meghatározva, aki újra működtetné a Balatoni Tervtanácsot!

Életszerű, hogy a települési főépítészek tervezhetnek a saját területükön, sajnos így is lehetnek visszaélések, de a kollégák alapvetően elkötelezettek, ha valaki pár évig ott van egy település mellett, lokálpatriótává válik (egyébként sem végtelen a kapacitásuk).

Jó, hogy a tervezet kimondja, hogy a főépítészeknek külön kamarai tagozata lesz- e szerint a főépítészeknek kamarai tagoknak kell lenniük?

A kis településekre jó megoldás lehet a kötelező kerületi főépítész közös foglalkoztatása.

A települési tervtanácsokkal kapcsolatban - egy kisváros esetében felesleges állandó tervtanács működtetése – komolyabb beruházás esetén a helyi főépítésznek legyen arra lehetősége, hogy a tervet területi tervtanácsra felterjeszti. A másik lehetőség ad hoc tervtanács összehívása, ha ez jogilag kezelhető.

A polgári jó ízlés fogalma, mint kiindulási alap: ez a kérdés sajnos számos építész alkotó számára nagyon eltérő lehet, így ennek meghatározása építészetileg szinte lehetetlen. A jó ízlés, mint kiindulási alap szimpatikus, de hogy az tulajdonképpen mi, arra nincs közmegegyezés (rombolása sajnos a tonnaszám importált kínai gagyi műanyag játékoknál, bölcsődés korban kezdődik és a gagyi tv show-k díszletein keresztül öregkorig tart).

A tervtanácsok 3 szintes rendszere megfelelő lehet, de országos tervtanácsra az országos műemlékek mellett csak egy komolyabb nagyságrend feletti épületeket kéne bemutatni (valamikor ez 10.000 m² volt), különben kezelhetetlen a dolog (lásd a mostani helyzetet, a nagyszámú tervek miatt), A területi tervtanácsokat tartom a legfontosabbnak, benne egy Balatoni Tervtanácsot (amiről a tervezetben nincs utalás), bizonyos terveket az OÉT-től ide kellene ledelegálni. Az egykori ÉSZB utódjának felállítása a közízlés dolgában érhetne el eredményt. 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi létesítmények Országos tervtanács elé vitele... a 400m² (bruttó) nem túl komoly épület, szerintem túlzás, nagyobb alapterületet határoznék meg országos szinten, megyei szinten legyen 400 m².(plázatorvény betartása végett)

Továbbra is maradnak engedély nélkül, csak bejelentés alapján végezhető építési ügyek és tevékenységek. Ez így nem jó, csak összezavarja az embereket. Sokkal tisztább és átláthatóbb

lenne, ha minden épületre, kerítéssel, medencével, pergolával, az előírt zöldterület betartásával együtt építési engedély kellene. Akkor lenne nyugodt mindenki: tervező, építető, de a hatóság is és akkor lehet szükség esetén szankcionálni.

A bejelentési tervek módosítására vonatkozó pontok nagyon jók és praktikusak

A tervezői művezetés kötelezővé tételét üdvözlöm, de ez kapcsolódik az előző ponthoz: ezt az építési engedélyben lehetne kikötni a naplóvezetéssel együtt.

A településképi szempontokat a HÉSZ-nek kell tartalmazni, hiszen életszerűen ott a helyük.

Az eljárási időkkel kapcsolatban egy kb. 30 napos ügyintézés reális és elfogadható. Ennek csökkentése felesleges kockázatokat jelent minden résztvevőnek, a hatósági oldalon túlterheltséget, eredményez.

Jó az új beépítésre szánt területek kijelölésének korlátozása, illetve szigorítása.

A parkolás szabályozásának konkrét részleteit alaposan ki kell dolgozni. Sokszor valóban túlzó a mostani, ugyanakkor sorra burkolják le az üdülő udvarokat, mert az egységenként 1 db hely nem elég a valóságban. A nagyobb ingatlanok esetében a család második autó, valamint a vendég gépkocsik elhelyezését elő kellene írni telken belül. A Helyi szabályozást engedni kellene, nem csak központilag meghatározni azt!

A bizonyítottan (ortofotó, vagy egyéb megdönthetetlen bizonyíték -ami nem lehet csupán 2 tanú vallomása)10 éven túl szabálytalanul, azon belül szakszerűtlenül – országos, vagy helyi építési előírásoktól eltérően megépült – építmények sorsát is rendezni kellene – mivel azokat 10 éven túl elbontani nem lehet! – így továbbra is megmaradnak, de a térképeken nem szerepelnek, ami nagyon zavaró.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésekor a vitaanyagban megadott 25%-os zöldterület visszapótlást túlzónak érzem, ez ötszöröse a ma hatályban lévő jogszabály szerinti 5%-nak. Az önkormányzatok már most is nagyon nehezen tudnak találni plusz területeket zöldterületbe való átsorolásra. Üdvözlendő, hogy a már korábban kijelölt de be nem épített beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területté történő visszasorolásával (csereterületekkel) viszont megoldható az új beépítésre szánt területek növelése, csak azt az 5-szörös zöld visszapótlást érzem túlzónak.

Nagyon örülünk, hogy a TKR visszakerül a HÉSZ-be, azonban a TAK létjogosultságát továbbra is megkérdőjelezném. (A vitaanyag alapján továbbra is a HÉSZ alapját képezi, tehát ha a HÉSZ-en belül a TKR módosul, akkor a buzgó ügyintézők kérhetik a szinkronba hozást, ami továbbra is bonyolítja a módosításokat. (Bár a jogszabály tervezet azt írja, hogy 7 évente kell felülvizsgálni a TAK-okat, de ugyanakkor az is benne van, hogy arra épül a HÉSZ. Ezt egyértelműsíteni kellene, hogy csak 7 évente kelljen hozzányúlni, ne minden alkalommal amikor a HÉSZ-t – és benne a TKR-t – módosítjuk. Jelenleg szinte minden módosításunknál hozzá kell külön a TAK-hoz és külön a TKR-hez is nyúlni, ami jelentősen megbonyolít még amúgy egy egyszerű módosítást is.

Problémának látjuk még, hogy az örökségvédelem nem kerül vissza a HÉSZ-be, sőt a helyi védelmet a műemlékekkel együtt fogják kezelni. Az örökségvédelemmel kapcsolatos dolgokat a HÉSZ-nek tartalmaznia kell és a szabályozási terven is ábrázolandó. Nem tartom szerencsésnek, hogy a HÉSZ nem rendelkezik róla.

Ugyanabba a hibába fogunk ütközni, mint amikor a településképi dolgokat kivettük a HÉSZ-ből. (Most meg rakjuk vissza.) Pont az lenne a jogszabályok egyszerűsítésének a célja, hogy minden egy helyi rendeletben legyen kezelve, ahogy a törvényeket is most egybegyűrjük, úgy a helyi rendeletnél is ez lenne az indokolt.

Műemlékvédelem kapcsán egyetértünk azzal, hogy azok fenntartását, felújítását segítse elő az állam a tulajdonosoknak nyújtott adó, illeték és egyéb kedvezményekkel, azonban az alábbi tervezetet átgondolónak tartanám:

„A magánszereplők az állami tulajdon átruházása útján tulajdonosokként, vagy az állami tulajdonjog fenntartása mellett, hosszú távú vagyongazdálkodóként működnének közre.”

A mondat második felével egyetértünk, de az első felével kapcsolatban szkeptikus vagyok. A nagy vagyonnal rendelkező magánszemélyek az egész nemzet számára eszmei fontossággal bír, pótolhatatlan műemlékek birtokába juthatnak ezzel a rendelkezéssel, viszont az állam ezt követően nem kap semmiféle garanciát a műemlékek fenntartására, felújítására, sőt az újbóli elidegenítésük is megoldhatóvá válik. A vagyongazdálkodóként való működtetés hosszú távon lehetne itt az egyedüli jó megoldás, mert ekkor a szerződésbe ki lehet kötni minden olyan fontos szempontot, aminek be nem tartása esetén az ingatlan visszakerül a Magyar Állam gondozásába és nem utolsó sorban a műemlék ingatlan tulajdonjoga a Magyar Állam kezében marad.

A 2013. előtt elfogadott és a 2013. után elfogadott rendezési tervek esetében is a településeknek egységesen 2026. június 30-ig új településtervet kell elfogadniuk. 2026. július 1-ével a településfejlesztési dokumentumok, településszerkezeti terv és HÉSZ-ek hatályukat veszítik! Munka szempontjából ez nekünk jó, mert akár bele is fulladhatunk annyi lesz belőle, de nincs semmilyen realitása, hogy 2026. június 30-ig 3155 település el tudja készíteni az új településtervét viszont, ha nem teszi meg a régi így is úgy is hatályát veszti.

Véleményünk szerint ütemezni kellene ezt és a legkisebb, ill. legszegényebb (még fekete-fehér tervekkel rendelkező) önkormányzatokkal kellene kezdeni a kötelezést. Erre forrást is biztosítani, mert nekik nem lesz egy forintjuk sem erre. Időben 2-3 évet kellene adni nekik. Utána a közepes népességszámú településeket felkarolni, a finanszírozásunkat már nem teljes mértékben, hanem százalékos arányban kellene biztosítani és az időbeni korlátot is a kistelepülések befejezési dátumától kellene indítani. Végül a nagyobb települések, városok következnek, ezek a beruházók révén amúgy is lehetséges, hogy már előbb elintézik a településtervük elkészítését. Állami forrás nélkül a település rendezési tervek felülvizsgálata el fog húzódni, illetve a forrás hiány miatt nem fog megvalósulni.

Kaposvár, 2023. február 06.

Lőrincz Ferenc Lőrinc elnök és Hideg Gyöngyi Titkár sk.
SMÉK elnöksége nevében