

1. melléklet a KAT/6724-1/2023/JKNHÁT iktatószámú előterjesztéshez

**2023. évi ... törvény
a magyar építészetről**

Az Országgyűlés olyan törvényt alkot, amely az életminőség- és az értékvédelem alapvető igényére építkezve a magyar állampolgárok, a települések, a helyi közösségek és az építész szakma érdekeit is képviseli, óvja a zöldfelületeket és meglévő építészeti örökségünket, elősegíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, ösztönzi a minőségi és fenntartható építészeti, a tájépítészeti és a környezetalakítást.

A jogalkotó szándéka, hogy az építész szakma által régóta várt építészeti törvény megalkotása egyszerre hozzon létre átláthatóbb, korszerűbb, egyszerűbb és egységesebb szabályozást, illetve tükrözze az építészeti szakterület kiemelt fontosságát. A szakmai kvalitást, a környezet- és energiatudatosságot ösztönözve hisszük, hogy az épített környezet védelme és alakítása - a tervezéstől a megvalósuláson és a fenntartás életciklusain át - nemzeti összetartozásunkban jelent támogató és biztos alapot, hogy az építészet és az építési folyamat önmagán túlmutatva a találkozás és önzonosság tere lehessen.

Az elmúlt évszázad urbanizációjából adódó káros hatások orvoslása érdekében kiemelt figyelmet kell szentelnünk a környezet, az élővilág, a zöldfelületek, a biotóp védelmének, fennmaradt természeti értékállományunk megőrzésének és gyarapításának, valamint a zöldinfrastruktúra fejlesztésének. Ennek érdekében átfogó és mindenre kiterjedő komplex szemlélet alapján születik meg az új magyar építészetéről szóló törvény.

Az építési tevékenység egyben országépítő közügy is, és az új szabályoknak a polgári jó ízlést kell kiindulási alpnak tekinteniük. Van mire és van kire büszkének lennünk, így e törvény megalkotásával az Országgyűlés az eleink által több évszázad alatt megalkotott magyar építészeti remekművek, különösen Lechner Ödön, Kós Károly és Makovecz Imre munkássága előtt is tisztelni kíván.

Jogalkotóként Kazinczy Ferenc A nagy titok című verse áll előttünk, amely így kezdődik: „Jót s jól. Ebben áll a nagy titok.” Célunk ugyanis olyan szabályozás bevezetése, amely segíti a hazai építőipar és a minőségi építészet kiteljesedését, de ezt nem a természeti és épített örökségünk háttérbe szorításával, hanem annak értékalapú megőrzésével és gazdagításával teszi. A jóhiszeműség és a jogkövetés alapján álló építészeket és más szakembereket látunk magunk előtt, ugyanakkor tudjuk, hogy egyértelmű szabályozásra és annak következetes számonkérésére, erős építésügyi ellenőrzési rendszerre is szükség van. Ahogy gróf Széchenyi István mondta: „A törvény magában bármily jó is, még semmi, ha annak csak az engedelmeskedik, ki éppen akar.” Jót és jól – ez a célunk e törvény megalkotásakor.

A fenti célok előre bocsátása mellett, az Országgyűlés az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való jog biztosítására és az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglalt természeti és kulturális értékek megóvásának követelményére tekintettel, felismerve, hogy

az épített környezet a természeti környezetünkhöz hasonlóan döntően befolyásolja életminőségünket, életünk kulturális lenyomatát adja, és mint ilyen, hosszú ideig visszahat társadalmunkra és nemzeti erőforrásainkra, gondolkodásunkra,

az épületek, a műtárgyak, a közterek, a köztéri alkotások, a települések és a természeti környezet az ország vagyonát gyarapítva együttesen alkotják azt a magyar tájat, mely legnagyobb léptékű nemzeti értékünk,

természeti és táji értékeink, képezik az élhetőség, az életminőség, nemzeti identitásunk - ennél fogva életminőségünk - alappillérét, amit elpusztítani nem lehet,

az új törvény megalkotásával is hozzájárulunk az Alaptörvény Nemzeti Hitvallásában leírtak teljeseledéséhez, miszerint „Vállaljuk, hogy örökségünket, ... a Kárpát-medence természet adta és ember alkotta értékeit ápoljuk és megóvjuk”,

az építési jogi szabályozásnak, a településtervezésnek, az építésügyi hatósági rendszernek, valamint az építmények tervezésének és kivitelezésének az arányosság és a használatazonosság elvén kell alapulnia, amely együttesen jelenti a szabályozás közérthetőségét, a digitális eszközök széleskörű igénybevitelét, az építmények rendeltetésüknek megfelelő használatát, valamint az épített örökség védelmét és az újabb minőségi építészeti alkotások támogatását és az akadálymentességet,

az építészet, a településtervezés, a zöldinfrastruktúra tervezés és az építészeti örökség megőrzése kiemelkedő szerepet játszik a klímavédelemben,

az emberi életminőség és az értékeink védelme az állam, a helyi önkormányzatok, az építészeti szakma, a gazdálkodó szervezetek és a természetes személyek összehangolt felelőssége, amelynek alapjait törvényi szinten újra kell szabályozni,

a XXI. század olyan szemléletváltást kíván, amely az épített környezet védelmét annak alakítása elé helyezi, óvja a zöldterületeinket és ösztönzi a minőségi építészet újabb alkotásainak megszületését, összességében a polgári jó ízlést tekinti kiindulási alapnak,

egyre nagyobb szükség van az energia- és környezettudatosságra, és ennek át kell járnia a tervezői és kivitelezési tevékenység teljes folyamatát, és vizsgálandó szempontnak kell lennie a főépítési, tervtanácsai és hatósági eljárások során is,

az adminisztráció redukálása, a szakhatósági hatáskörök felülvizsgálata és a bürokrácia csökkentése nem korlátozhatja a környezet- és örökségvédelmi folyamatok, valamint az építésgazdasági stratégia sikerre vitelét,

az építési igazgatás állami intézményrendszeréről, a településképi védelmének önkormányzati feladatellátásáról, a szakmai kamarák tevékenységéről, az épített örökségünk védelméről, valamint az építésgazdaságról a következő törvényt alkotja:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet Alkalmazási szabályok

1. A törvény célja és hatálya

1. § [A törvény célja]

E törvény célja

- a) a polgári jó ízlés elősegítése és az életminőség javítása,

- b) az építészeti örökségünk és zöldfelületeink megőrzése és védelme,
- c) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvása,
- d) a kiszámítható településtervezés elősegítése,
- e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak érvényesíthetőségét és a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja, valamint a magyar építőanyagok és növény alapanyagok felhasználásának, valamint az épített környezet akadálymentesítésének előtérbe helyezését segíti,
- f) az építési folyamat során a tájépítészet szerepének erősítése,
- g) az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a civil és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása.

2. §

[A törvény hatálya]

(1) E törvény hatálya kiterjed

- a) az állam építésügyi, országos településképi-védelmi és műemlékvédelmi, valamint az önkormányzat építésügyi és helyi településképi-védelmi feladatainak meghatározására,
- b) a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráira,
- c) a főépítési szervezetrendszer és a tervtanácsok működésének szabályozására,
- d) a településfejlesztésre és a településrendezésre, valamint a településképi védelmére,
- e) az építmények és tájépítészeti alkotások építési, telepítési előírásainak meghatározására, az építés céljára szolgáló termékek, anyagok, szerkezetek és berendezések követelményeinek kialakítására, minőségének biztosítására,
- f) az építési folyamat szabályozására,
- g) az épített környezet emberhez méltó, fenntartható és esztétikus kialakítására, valamint az építmények és tájépítészeti alkotások építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban együtt: építészeti-műszaki tervezés),
- h) a műemlékvédelemre,
- i) a településtervezés és településképi-védelem részét képező önkormányzati határozatokra és helyi önkormányzati rendeletekre, valamint a településképi önkormányzati hatósági hatáskör ellátására,
- j) az építésügyi és műemlékvédelmi hatósági hatáskörök gyakorlására, és
- k) az a)–j) pontban foglaltakra vonatkozó előírások megállapítására és alkalmazásuk elősegítésére.

(2) E törvényt a sajátos építményszerkezetek tekintetében a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel, önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel és miniszteri rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

[Fogalom-meghatározások]

E törvény alkalmazásában:

1. *akadálymentes*: az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, másokkal azonos módon hozzáférhető önálló használata minden ember számára biztosított,

ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük;

2. *alvállalkozó kivitelező*: a megrendelő vállalkozó kivitelezővel kivitelezési szerződést kötő vállalkozó kivitelező;

3. *átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység;

4. *azonnali rozsdáövezeti akcióterület*: olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházás megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;

5. *barnamezős terület*: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható;

6. *beépítésre nem szánt terület*: a település közigazgatási területének a közlekedési- és közmű-elhelyezési, a hírközlési, a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási, a természetközeli és különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze;

7. *beépítésre szánt terület*: a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze;

8. *biológiai aktivitásérték*: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték;

9. *bővítés*: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli;

10. *Duna-parti építési szabályzat*: a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;

11. *egyedi termék*: nem sorozatban gyártott, meghatározott célra szánt, egyedileg tervezett és legyártott építési termék, amely egyetlen, beazonosítható építménybe kerül beépítésre;

12. *elektronikus építési napló*: az építési napló a kormányrendeletben meghatározott elektronikus alkalmazása;

13. *életciklus*: az építmény, az építési termék használatának egymást követő és egymással összefüggő szakaszai, a nyersanyag kitermelésétől vagy a természeti erőforrásokból történő előállításától a gyártásig, leszerelésig, esetleg előzetes újragyártással vagy anélkül történő újrafelhasználástól a végső ártalmatlanításig ideértve az esetleges bontást és az annak során keletkező, valamint az életciklus során keletkező hulladékok kezelését, hasznosítását, ártalmatlanítását is;

14. *energetikai tanúsítvány*: igazoló okirat, amely az épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza;

15. *építésgazdaság*: a nemzetgazdaság része, gazdasági ág, amely magába foglalja az építőipar, építőanyag- és építési termék gyártás, mérnöki-műszaki szolgáltatások, ingatlanhasznosítás és üzemeltetés szereplőit és azok tevékenységét;

16. építésgazdaság irányítása: az az igazgatási tevékenység, melynek során az állam ellátja az építőipar és az építőanyag-ipar ágazati irányításával, minőségellenőrzésével kapcsolatos feladatokat, különös tekintettel az építési termék teljes életciklusának végigkövetésére a tervezés, a kivitelezés, az üzemeltetés és az újrahasznosítás során;

17. építésgazdaság szereplői: azok a személyek, akik az építési termék vonatkozásában, annak bármely életciklusában tevékenységet végeznek;

18. építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöld-infrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, illetve lebontásával összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki és építésügyi tevékenységek összessége;

19. építési munkaterület: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építtető által a fővállalkozó kivitelezőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező által az alvállalkozónak átadott helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási építmények elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is;

20. építési napló: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit – jogszabályban meghatározott módon és formában – tartalmazó dokumentum;

21. építési reklámháló: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő, reklámhordozót tartó berendezés;

22. építési szakmunka: jogszabályban meghatározott szakirányú képesítéssel végezhető építési-szerelési munka;

23. építési-szerelési munka: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka;

24. építési termék: az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet) I. fejezet 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék;

25. építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése;

26. építésügy: az építészettel, az épített és a természeti környezet alakításával, valamint az építésgazdasággal összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátás összessége;

27. építésügyi műszaki irányelv: jogszabály, európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljes körűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki ajánlás;

28. építészet: olyan alkalmazott tudományos és művészeti szakterület – ideértve a belső-építészetet is –, amely építmények és tájépítészeti alkotások létrehozásával, megőrzésével, tágabb értelemben a magyar környezetkultúra alakításával foglalkozik;

29. építészeti örökség: az épített örökség maradandó értéket képviselő építményeinek, együtteseinek, táj- és kertépítészeti alkotásainak összessége, annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt, valamint a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek;

30. *építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültégi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma);

31. *épített környezet*: a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített, mesterséges része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja;

32. *építőipari kivitelezési tevékenység*: az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége;

33. *építőipari rezsióradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóraóra vetített – a kivitelező tényköltégei alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsióradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsióradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket;

34. *építtetői fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője;

35. *épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából;

36. *értékmeghatározó szakértői vizsgálat*: a műemléki szakértő által elkészített építéstörténeti tudományos dokumentáció és műemléki értékleltár alapján a műemlék értékhordozó elemeinek, alkotórészeinek, tartozékainak és beépített berendezési tárgyainak részletes meghatározása;

37. *fejlesztési akcióterület*: a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység;

38. *fejlesztési céladat*: a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célhoz és feladathoz rendelt, a fejlesztési cél eredményét jelző mérhető adat, amely eléréséért a fejlesztési cél és feladat meghatározásra került;

39. *felvonulási építmény*: az építmény (építmények) építőipari kivitelezési tevékenységét szolgáló, annak befejezéséig fenntartható építmény;

40. *fenntartható használat*: az építészeti örökség olyan módon történő használata – ideértve a kármegelőző és kárcsökkentő tevékenységeket is –, amely nem haladja meg a szakmailag indokolt mértéket és nem vezet az örökség elemeinek állapotromlásához, így biztosítva fennmaradásukat a jelen és jövő nemzedékek számára;

41. *forgalmazó*: az értékesítési láncban a gyártótól vagy importőrtől eltérő természetes vagy jogi személy, aki forgalmazza az építési vagy építéshez kapcsolódó faiskolai terméket;

42. *fővállalkozó kivitelező*: az építtetővel kivitelezési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező;

43. *fővárosi rendezési szabályzat*: a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos, általános településrendezési és

építési követelményeknek megfelelően a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, kormányrendeletben meghatározott egyes településrendezési követelményeket és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz;

44. fővárosi településfejlesztési terv: a Fővárosi Közgyűlés által határozattal elfogadott olyan terv, amely meghatározza a főváros jövőképét, javaslatot tesz a főváros egészét vagy több kerületet érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira;

45. gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet;

46. gyártó: a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 19. pontja szerinti személy vagy szervezet;

47. hagyományos vagy természetes építési termék: ismert és gyakorolt hagyományos eljárással előállított és elsődlegesen helyben felhasznált fa, terméskő, föld, agyag, tégl, vályog, nád, szalma vagy más növényi anyag, valamint az ezekből készült építési termékek;

48. helyettesítő építési termék: olyan termék, amely – tulajdonságaira és beépíthetőségére tekintettel – hasonló funkciót tölt be, mint a helyettesítendő termék, így annak hiánya esetén képes azt helyettesíteni a beépítés során úgy, hogy az építmény tulajdonságai nem módosulnak érdemben;

49. helyi emlék: hazánk építészeti örökségének a helyi (települési), településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít;

50. helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat;

51. helyreállítás: építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett;

52. hirdetőoszlop: kör alaprajzú, vertikálisan tagolt, szélesség-magasság arányát tekintve közel 1:3 arányú, kombinált anyagú reklámhordozót tartó berendezés, melynek a reklámhordozó kihelyezésének módjától függően különböző típusai vannak;

53. hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti hozzátartozó;

54. importőr: az Európai Unióban letelepedett természetes vagy jogi személy, aki harmadik országból származó építési vagy faipari terméket hoz forgalomba az uniós piacon;

55. információs vagy más célú berendezés: minden olyan, a helyi építési szabályzatban meghatározott berendezés, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál;

56. jelentős mértékben átépítésre kerülő terület: a barnamezős terület, valamint a használaton kívüli és alulhasznosított beépítésre szánt terület, amely a helyi építési szabályzattal összhangban, vagy a terület újraszabályozását követően környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, a kialakult településszerkezethez és településképhez illeszkedő területté alakítható;

57. kiosk: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Grt.) 3. § n) pontja szerinti sajtótermék kiskeres-

kedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen vagy közhasználatú területen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény;

58. *közei hozzátartozó*: a Ptk. szerinti közei hozzátartozó;

59. *közhasználatú építmény, terület, tájépítészeti alkotás*: az olyan építmény, építményrész vagy terület, amely

- a) egy vagy több, a település, településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- b) használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen, jellemzően oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti, sport, pénzügyi, kereskedelmi, szolgáltatási, közigazgatási, igazságszolgáltatási célú építmények, vagy
- c) törvényben vagy kormányrendeletben közszolgáltatásként meghatározott;

60. *közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván;

61. *közművelődési célú hirdetőoszlop*: olyan hirdetőoszlop, amely létesítésének célját tekintve kizárólag közművelődési intézmények által folytatott közösségi közművelődési tevékenység, illetve e közösségi közművelődési tevékenység keretében szervezett egyes kulturális programok, rendezvények népszerűsítésére irányuló információk közzétételére szolgál és kizárólag e célra használják;

62. *közzététel*: a reklám reklámozás céljából történő megismerhetővé tétele akár nagyobb nyilvánosság, akár egyedi címzett számára;

63. *lakóépület*: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület;

64. *magyar építési termék*: olyan építési termék, mely többségében magyar alapanyagból, többségében magyar tulajdonú gyártó részéről, Magyarországon kerül előállításra;

65. *magyar növény alapanyag*: olyan faiskolai termék, amely magyar szaporító anyagból, magyar tulajdonú termesztő részéről, Magyarországon kerül előállításra;

66. *műemlék*: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szerepel, kategóriája szerint lehet nemzeti emlék és helyi emlék;

67. *műemlék állagmegóvása*: olyan beavatkozás vagy építési tevékenység, amely az elégtelen műszaki állapotú műemlék kármegelőzése, kárelhárítása, további állapotromlásának megakadályozása vagy biztonságos használatra alkalmassága érdekében végeznek a műemléken, annak bármely részén, nevesített műemléki értékein, ingatlanán;

68. *műemlék fenntartása*: a műemlék rendeltetésszerű és biztonságos, eszmei értékével összhangban álló méltó használatához és védett értékei megőrzéséhez szükséges üzemeltetés és a jókarbantartás teljesítése, műemlék állagmegóvása, felújítása;

69. *műemlék jókarbantartása*: tervszerű megelőző vagy hosszabb időszakonként rendszeresen visszatérő jelleggel végzett, a műemlék jó műszaki állapotát és a védettséget megalapozó érték sértetlen fennmaradását, érvényesülését, rendeltetésszerű és biztonságos használatát, működését biztosító építési-szerelési vagy karbantartási tevékenység, valamint az üzembiztonság megtartására irányuló rendtartási, tisztítási vagy javítási tevékenység;

70. *műemléki érték*: minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszerre, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír;

71. műemléki helyreállítás: a jókarbantartási vagy az állagmegóvási feladatokon túlmenő, a műemlék egészét vagy részét érintő felújítás, részleges vagy teljes visszaállítást célzó építési tevékenység vagy restaurálás;

72. műemlékvédelem: olyan állami és önkormányzati feladat, amely a kulturális örökség védelmének keretében az építészeti örökséget, műemléki értéket és műemléket számba vesz, nyilvántart, tudományos módon kutat és értékkel, védetté nyilvánít, gondoskodik állapotának megóvásáról, helyreállításáról, elősegíti a fenntartható használatát, hasznosítását, fejlesztését, továbbá ismereteket terjeszt;

73. műemlékvédelmi felügyelet: a műemléki érték fennmaradásának, megóvásának, fenntartható használatának, értékközpontú fejlesztésének érdekében kifejtett hatóság által végzett tevékenység;

74. műemlékvédelmi többletköltség: a műemléken végzett kutatási, restaurálási, felújítási vagy helyreállítási munkák olyan – az értéknövekedéssel csökkentett – költségei, amelyeket az örökségvédelmi hatóság írt elő vagy rendelt el, valamint amelyeket a tulajdonos kérelmére az örökségvédelmi hatóság annak elismer, és amelyek a műemléki védettség hiányában a fenntartással vagy felújítással kapcsolatban egyébként nem merültek volna fel;

75. műszaki egyenértékűség: építmény, tájépítészeti alkotás, építési termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több építmény, tájépítészeti alkotás, építési termék vagy szolgáltatás is teljesítheti;

76. műszaki megvalósítás rendszere: építmények, tájépítészeti alkotások műszaki megvalósítását támogató, közös, felhő alapú adatkörnyezet és egységes adatmodell, amely lehetővé teszi az állami építési beruházás adatainak és az építészeti-műszaki dokumentációnak ellenőrzött és szabályozott módon történő elérését és véleményezését;

77. műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a szobrok és a kültéri installációk;

78. nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmény: a nemzetbiztonsági szolgálatok tevékenységének, a terrorizmust elhárító szerv feladatainak ellátása céljából létesített vagy használt építmény, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében és 15/A. §-ában meghatározott, valamint a menedékjogról szóló törvény és a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személyek elhelyezésére, ellátására és fogva tartására szolgáló építmények, a büntetés-végrehajtási intézetek építményei;

79. nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe;

80. nemzeti emlék: hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké nyilvánít;

81. nemzeti tervvagyron: az építészeti alkotásoknak az állam és az önkormányzat tulajdonába tartozó építészeti-műszaki dokumentációi – a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő építészeti-műszaki dokumentációk kivételével – valamint az azok vonatkozásában az államot és az önkormányzatot

a) a szerzői jogról szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

b) a szerzői jogról szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen., Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen., Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

c) a szerzői jogról szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** alapján megillető szerzői felhasználási jogok,

d) 1970. január 1-jét követően a Polgári Törvénykönyvről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

e) a szerzői jogról szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** és **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** alapján megillető szerzői vagyoni jogok,

f) az 55/A. § (3) bekezdése alapján megillető felhasználási jogok vagy vagyoni jogok; összessége, ideértve az állami, önkormányzati tulajdonú szervezetek általi megrendelésre készült épületek azon építészeti-műszaki dokumentációit is, amelyen a megrendelő a szerzői vagyoni jogokat vagy a felhasználási jogokat megszerezte;

82. *nevesített műemléki érték*: értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján megállapított és közhiteles nyilvántartásban szereplő érték, amely a védetté nyilvánítást megalapozza; a nevesítés a műemléki érték egészére vagy annak egyes elemeire – ideértve alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira – terjed ki;

83. *nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményszakfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási építmény, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény;

84. *önkormányzati (települési, térségi, a fővárosban fővárosi és kerületi) főépítész*: a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítás, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településképvédelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy;

85. *partner*: a helyi lakosság, az érdekképviselői-, a civil-, gazdálkodó szervezetek, valamint a vallási közösségek együttes megnevezése;

86. *plakát*: a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámnak, valamint a választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) szerinti kampányeszköznek nem minősülő falragasz vagy felirat, mérettől és hordozóanyagtól függetlenül;

87. *reklámeszköz*: a reklámhordozó és a reklámhordozót tartó berendezés együttes megnevezése;

88. *reklámháló*: rögzítésre alkalmas eszköz segítségével, az épület külső felületén kifeszített, reklám közzétételére alkalmas felület;

89. *reklámhordozó*: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt reklám közzétételét, illetve elhelyezését biztosító, elősegítő vagy támogató eszköz, berendezés, létesítmény; ide nem értve a közúti közlekedési tárgyú jogszabályokban meghatározott életmentő funkciót ellátó reklámcélú eszközt;

90. *reklámhordozót tartó berendezés*: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt a reklámhordozót tartó, illetve annak elhelyezését biztosító, elősegítő berendezés;

91. *reklámozó*: akinek érdekében a reklámot a reklámhordozón közzéteszik;

92. *rendeltetés*: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják;

93. *sajátos építményszakfajták*: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, energiaellátási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, valamint a vízellátási építmények, amelyek létesítésekor – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános

érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség;

94. *tájépítészeti alkotás*: az épített környezet részét képező - tájépítészeti eszközökkel alakított – tervezett szabadtér, amely önálló építményeket foglal magában, vagy azokhoz kapcsolódik, és egyben természeti elemeket is tartalmaz;

95. *telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület;

96. *telekcsoport újraosztása*: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása;

97. *telekegyesítés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása;

98. *telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása;

99. *telekhatár-rendezés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása;

100. *telektömb*: valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt

a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,

b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport, vagy

c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport;

101. *települési zöldinfrastruktúra*: jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településkép-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja;

102. *településterv*: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése;

103. *teljesítménynyilatkozat*: az építési termék gyártója által kiállított olyan dokumentum, amely az építési termék teljesítményét a termékre vonatkozó műszaki előírásnak megfelelően, hitelesen igazolja, amellyel a gyártó felelősséget vállal azért, hogy az építési termék megfelel a nyilatkozatban rögzített teljesítménynek;

104. *terméktípus*: meghatározott alapanyagok kombinációjából vagy más elemek felhasználásával, egy bizonyos gyártási folyamat eredményeként előállított építési termék, amely az alapvető jellemzőivel összefüggésben tipikus teljesítményszintekkel vagy osztályokkal jellemezhető;

105. *toronyház*: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 90 métert meghaladja;

106. *tömbtelek*: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek;

107. *történeti városmag*: a mai városok területén található, az eredeti, történelmi városszerkezetet tükröző, a régészeti örökség elemeit nagy mélységben és több rétegben megőrző, a település több évezredes múltját és folyamatosságát mutató jól lehatárolható, nagyobb összefüggő terület;

108. *új beépítésre szánt terület kijelölése:* településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;

109. *utaszváró:* a közforgalmú személyszállítási szolgáltatás igénybevétele érdekében az utasok várakozására szolgáló fülke, illetve legalább részben épületszerkezettel körülzárt épületrész, vagy egyéb építmény, létesítmény;

110. *utcabútor:* az utaszváró, a kiosk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés gyűjtőneve;

111. *vállalkozó kivitelező:* az az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként végző vállalkozó, amely vagy aki a kivitelezői láncolatban elfoglalt helye és szerződés szerinti pozíciója alapján fővállalkozó kivitelező, megrendelő vállalkozó kivitelező vagy alvállalkozó kivitelező lehet;

112. *Városligeti építési szabályzat:* a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

113. *Zöldfelületi tanúsítvány:* a telek vagy ingatlan zöldinfrastruktúra-ellátottságát igazoló okirat, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott ökológiai teljesítőképességét tartalmazza.

114. *Zöld útlevél:* igazoló okirat, amely az építmény teljes életciklusa alatt a zöld energia, zöld környezet és a tudatos „zöld használat” igazolására szolgál.

115. *Zöld védjegy rendszer:* a növény alapanyag ökológiai megfelelőségét és ökológiai lábnyomát minősítő rendszer.

II. Fejezet Építészeti alapelvek

3. Az építészeti alapelvek rendszere

4. §

[Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]

(1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- b) a szükséges minimum elvét,
- c) a kritikai regionalizmus alapú megközelítés elvét,
- d) a természeti környezet megőrzésének elvét,
- e) a barnamezős területek elsőbbségének elvét,
- f) az épített örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,
- g) az emberi életminőség, valamint az anyagi javak védelmének elvét,
- h) a hazai ellátásbiztonság elvét,
- i) az ágazati követelmények érvényesülésének elvét,
- j) a szabályozó felelősségének elvét,
- k) a szabályosság elvét,
- l) a nyilvánosság és a digitalizálás elvét.

(2) Az építészeti alapelveket a településrendezési tervek készítése, az építésügyi hatósági eljárások, valamint a főépítési és az építészeti tervtanácsai vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az építészeti tervtanácsai döntés az alapelvekre is alapítható.

5. §

[A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]

(1) Az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely együttesen jelenti

a) a programalkotás során a közjó előtérbe helyezését, a tervező személyének minőségi kiválasztását,

b) a tervezés során a tervtartalomban való szakmai felkészültséget, a meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építést, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodást,

c) a tervezés során az épületek anyaghasználatánál és formavilágánál a kialakult állapothoz történő illeszkedést, a környezettudatossági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítését, valamint a körforgásos építésgazdasági szempontok figyelembevételét,

d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését,

e) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát – előtérbe helyezve a természetes alapanyagként a fa, a kő, a vályog igénybevételét –, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során az alkalmazott anyagoktól elvárható magas minőség garantálását, és

g) a legmagasabb szakmai szintet az építési folyamaton keresztül, valamint a minőségi hatékonyságot támogató jogszabályok, szabványok, hatósági eljárások, rendszerek alkalmazását, megfelelően képzett, hozzáértő szakemberek, jól működtethető és elvárható folyamatvezérlést.

(2) Az építészeti minőség biztosítása során érvényesíteni kell a polgári jó ízlést. A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint összhangban van a települési önkormányzat által elfogadott településképi arculati kézikönyvben (a továbbiakban: TAK) foglalt elvárásokkal, jó példákkal.

(3) A polgári jó ízlés megjelenítése és formálása érdekében elő kell segíteni a művészeti alkotások elhelyezését az épületeken, azok környezetében és az épületek tereiben. E cél érdekében a középületek, közforgalom számára nyitva álló épületek esetén támogatni szükséges a művészeti alkotások elhelyezését.

6. §

[A szükséges minimum elve]

(1) Az építési folyamat minden esetben a valós igények és a jelen állapot felmérésével veszi kezdetét.

(2) Kerülni kell a felesleges építési és bontási tevékenységeket. Az arányosság vizsgálati követelményéből kell kiindulni.

(3) Az építési folyamat során vizsgálni és támogatni szükséges a funkcionális egymásra reagálókat.

(4) Az építési folyamat során az építészeti minőségi követelményeket előnyben kell részesíteni a mennyiségi szempontokkal szemben.

(5) Az építési folyamatnak lépték-, hely- és identitás azonos szemléletben kell megvalósulnia.

7. §

[A kritikai regionalizmusalapú megközelítés elve]

- (1) A településtervezésnek és az építészeti-műszaki tervezésnek építenie kell azon települési és tájegységi közösségek munkájára, amelyek a helyi építészeti hagyományok felmutatására és népszerűsítésére szerveződnek.
- (2) A helyi önkormányzat a TAK-ban bemutatja a helyi jó példákat, amelyek magukba foglalják az építmények méretéről, anyaghasználatáról, színvilágával, formavilágáról és a hagyományos építési termékek használhatóságáról, valamint a zöldfelületek kialakításáról és gondozásáról szóló értékközpontú állásfoglalást is.
- (3) A kritikai regionalizmus alapján az építészeti alkotásoknál törekedni kell arra, hogy az építmény egyszerre legyen hagyománytisztelő és eredeti építészeti értéket hordozó.

8. §

[A természeti környezet megőrzésének elve]

- (1) A településtervezés, az épített örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét.
- (2) A zöldterület övezet
 - a) és az erdőterület övezet együttes nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - b) nagysága a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3%-ánál.
- (3) Zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre. A kijelölt zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.
- (4) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
 - a) az új beépítésre szánt területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez,
 - b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 - c) ha, a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetben van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetén jelölhető ki.
- (5) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön döntéssel – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
 - a) a (2)-(4) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 - b) a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken és azt az önkormányzat kormányrendeletben foglalt számítási rend szerint igazolja,
 - c) új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés és a közműellátás – vagy ha ez nem áll rendelkezésre, a közműpótló berendezések az ingatlanon belül –

biztosított lesz, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy legfeljebb annak 5 km-es környezetében biztosított lesz,

d) a település már beépítésre kijelölt területen belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendelkezésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(6) Kiemelt közérdek esetében a (2) bekezdés b) pontjában, a (4) bekezdésben és az (5) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész felmentést adhat.

(7) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

9. §

[A barnamezős területek elsőbbségének elve]

(1) A barnamezős területekről a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter közhiteles nyilvántartást vezet.

(2) A barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

(3) A barnamezős területek hasznosítását

a) kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és

b) sajátos településrendezési és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.

10. §

[Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve]

(1) Az épített örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett épített örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése.

(2) Az épített örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.

(3) Az épített örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az épített örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.

(4) Az épített örökség védelme kiemelt közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.

(5) Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, valamint adó- és illetékkedvezményekkel támogatja.

(6) Az épített örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fent kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen és egyidejűleg kell gondoskodni.

11. §

[Az emberi életminőség, valamint az anyagi javak védelmének elve]

- (1) Az építési folyamat minden résztvevője, az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni, az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles az építményt használni, hogy annak során szem előtt tartja a saját és mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét.
- (2) Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény a rendeltetésének megfelelő legmagasabb szintű életminőséget és szolgáltatást biztosítsa, így megfelelően világos és megfelelő relatív páratartalmú legyen, és az építmény használójának és környezeti hatásterület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy a kivitelezésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét.
- (3) Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítása, az építmények és tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése, valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési tevékenység végzése során képződő építési-bontási hulladékok esetében a lehető legnagyobb mértékben megvalósuljon az anyagukban történő hasznosítás, így elősegítve a körforgásos gazdaságra való áttérés szempontjainak érvényesülését. A tervezés, a terület-előkészítés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényzet megőrzésére és arra, hogy elsősorban nem allergén növények kerüljenek telepítésre.
- (4) Új épületet úgy kell tervezni és az építőipari kivitelezési tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az épület képes legyen az energiatermelésre és hőtárolásra.
- (5) Közhasználatú építmény építése során kiemelt figyelmet kell fordítani a jogszabályokban rögzített, akadálymentességre vonatkozó szabályok érvényesítésére.
- (6) Közhasználatú építmény felújítása, bővítése során az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására.
- (7) Közhasználatúnak nem minősülő új épület építése vagy meglévő épület jelentős felújítása során az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására. Kormányrendelet előírhatja az akadálymentesség vonatkozásában kötelezően betartandó szabályokat, valamint kötelezően előírhatja lakásszámhoz vagy nettó alapterülethez kapcsolódóan akadálymentesített lakás vagy helyiség kialakítását.

12. §

[A hazai ellátásbiztonság elve]

- (1) Az építési és növény alapanyagok, valamint építési termékek előállítása és forgalmazása során kiemelt cél, hogy a kereslet meghaladja a kínálatot a magyar alapanyagok és építési termékek vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési termék is rendelkezésre álljon.
- (2) Az építőipari kivitelezési tevékenység során törekedni kell arra, hogy a lehető legnagyobb arányban kerüljenek felhasználásra magyar alapanyagok és magyar építési termékek.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti követelmények érvényesítése nem járhat a környezet-, természet- és klímavédelmi szempontok sérelmével.

13. §

[Az ágazati követelmények érvényesülésének elve]

- (1) A környezetvédelmi és természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési szabályozás figyelembevételével kell a jogszabályokban az építésügyi előírásokat meghatározni.
- (2) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.
- (3) Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartásra kerülnek.

14. §

[A szabályozó felelősségének elve]

- (1) A települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: HÉSZ) előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.
- (2) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

15. §

[A szabályosság elve]

- (1) Minden építményt és tájépítészeti alkotást úgy kell tervezni, építőipari kivitelezési tevékenységet végezni, használni és fenntartani, hogy az megfeleljen a jogszabályoknak – ideértve a szerzői jogi, a telek rendezettségére vonatkozó, valamint a helyi önkormányzati szabályozást is – és szakmai követelményeknek.
- (2) Az építési folyamat minden szereplője felelősséggel tartozik a rá vonatkozó szabályok megtartásáért. Az építmény, tájépítészeti alkotás tulajdonosa vagy használója köteles az építmény, tájépítészeti alkotás jó állapotát megőrizni és folyamatosan fenntartani, ennek során az építmény, tájépítészeti alkotás állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

16. §

[A nyilvánosság és a digitalizálás elve]

- (1) A településtervezés, az építészeti tervtanácsai eljárás, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell az érdekelttek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslatlételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.

(2) Az állam folyamatos fejlesztésekkel az eljárási, a dokumentálási és nyilvántartás-vezetési, valamint az egyéb adminisztratív feladatait elektronikus úton valósítja meg, tiszteletben tartva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében.

(3) Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, a szakhatóság és az egyéb közreműködők az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatják le.

MÁSODIK RÉSZ A SZEMÉLYI ÉPÍTÉSJOG

III. Fejezet

Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai

4. Az állami feladatellátás

17. §

[Az állam általános feladatai]

(1) Az építésszettel, az építésgazdasággal és a műemlékvédelemmel összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátás – tiszteletben tartva a helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő tevékenységét – az állam feladata.

(2) Az állam kiemelt feladatának tekinti

a) a beépítésre nem szánt terület további megóvását és a barnamezős területek felhasználásának elősegítését,

b) a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek védelmét, méltó hasznosításukat, valamint az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítását, és

c) a helyi értékek, a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérését, tudományos alapú értékelését, megőrzését és széles körben történő megismertetését.

(3) A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó, nemzeti tervvagyonnak minősülő, jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki dokumentációk folyamatos gyűjtése, megőrzése, a nemzeti tervvagyon jogszabályban meghatározottak szerinti kezelése állami feladat.

18. §

[Az Országgyűlés feladatai]

Az Országgyűlés az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében gondoskodik

a) a törvényi szintű szabályozás megalkotásáról és azoknak az építészeti elvárásoknak megfelelő felülvizsgálatáról,

b) az építésüghöz és a műemlékvédelemhez szükséges pénzügyi források biztosításáról,

c) az építészeti örökségre vonatkozó sajátos adózási és illetékszabályok megállapításáról, és

d) a települések településképi és településüzemeltetési feladatainak ellátásához szükséges támogatások biztosításáról.

19. §

[A Kormány feladatai]

(1) A Kormány az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében gondoskodik

a) az épített környezet védelmét és alakítását biztosító – a nemzetközi előírásokkal összhangban álló – kormányrendeletek elfogadásáról és felülvizsgálatáról,

b) az országos és az állami főépítési, az országos és a területi tervtanácsai, valamint az építésügyi és örökségvédelmi hatósági intézményrendszer működtetéséről,

c) a településképi szempontból kiemelten meghatározó területek kijelöléséről, és ezekre vonatkozóan településképi-értékesítési eszközök megfogalmazásáról,

d) a kiemelt nemzeti emlékhelyre és településképi-védelmi környezetére vonatkozóan településképi-értékesítési eszközök megfogalmazásáról,

e) a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról, valamint

f) a minőségi építészetet elősegítő oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, építészeti nevelési programok támogatásáról.

(2) A Kormány az építésügy központi irányítását és területi összehangolását – ideértve a sajátos építményszabályozás tekintetében felmerülő összehangoló feladatokat is – az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért, az építésgazdaságért, a településfejlesztésért és településrendezésért, a településképi védelméért felelős miniszter, valamint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (a továbbiakban együtt: ágazati miniszter) útján gyakorolja.

20. §

[Sajátos szabályok megállapításának jogköre]

A Kormány

a) a műemlékek és műemlék-együttesek telkére, azok felújítása és méltó hasznosítása érdekében,

b) a barnamezős területekre, azok kármentesítéssel és adómentességgel egybekötött hasznosítása érdekében, és

c) a tömeges bevándorlás okozta veszélyhelyzet esetén a menekülteket befogadó építmények vonatkozásában

sajátos településrendezési és építési előírásokat állapíthat meg, valamint az építési tevékenységgel összefüggően különös hatósági eljárási szabályokat rögzíthet.

21. §

[Az ágazati miniszter feladatai]

(1) Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter

a) ellátja az építésügyi hatóságok szakmai irányítását,

b) ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) szakmai irányítását,

c) a sajátos építményszabályozásért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek vezetői, az építésügy területén érintett szakmai kamarák, valamint az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,

d) elősegíti – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a természetvédelméért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védel-

mét, ennek keretében országos oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, valamint építészeti nevelési programokat dolgoztat ki és működtet.

(2) Az építésgazdaságért felelős miniszter ellátja az építésgazdaság ágazati irányítását.

(3) A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter

a) ellátja az országos főépítészen keresztül az állami főépítések, a területi építészeti és településrendezési tervtanácsok, a főmérnökök és az országos tájépítész szakmai irányítását,

b) szakmai segítséget nyújt az országos főépítészen keresztül az önkormányzati főépítések és a helyi építészeti tervtanácsok munkájához.

(4) A településkép védelméért felelős miniszter elősegíti – a vízgazdálkodásért, a klímavédelemért, a természetvédelemért, valamint az erdőgazdálkodásért felelős miniszter bevonásával – a települési zöldinfrastruktúra megőrzését, fejlesztését és védelmét.

(5) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter

a) ellátja a műemlékvédelem szakmai irányítását,

b) ellátja az örökségvédelmi hatóságok szakmai irányítását,

c) védetté nyilvánítja a műemléki értékeket és területeket, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti,

d) ellátja a műemlékek központi nyilvántartásának vezetését.

(6) Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter szakmai irányítása alatt álló építésügyi hatóság az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű – és a helyi építési szabályzatban foglalt – településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

5. Az önkormányzati feladatellátás

22. §

[Az önkormányzati feladatok]

(1) A települési önkormányzat e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi feladatokat lát el.

(2) A települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó helyi követelményeket is megállapítja.

(3) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

a) településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok felülvizsgálatáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,

b) településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a helyi építési szabályzatban szereplő településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és

c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítést alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

(4) A fővárosi kerületi önkormányzat, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat a (3) bekezdés szerinti jogokat gyakorolja azzal, hogy a helyi építési szabályzatának elnevezése kerületi építési szabályzat.

(5) A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és fővárosi rendezési szabályzatot fogad el, önkormányzati főépítést alkalmaz és helyi építészeti tervtanácsot működtet. A fővárosi rendezési szabályzat keretszabályokat rögzít, amely építési jogot nem keletkeztet.

23. §

[Országos közérdek érvényesítése]

Ha kiemelt közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy – a Kormány által rendeletben meghatározott határidőre – gondoskodjon a településterv elkészítéséről, módosításáról és annak jóváhagyásáról. Ilyen esetben a pénzügyi fedezetnek az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.

IV. Fejezet

A mérnökök, valamint az építések szakmai kamarái

6. A kamarai tevékenység általános szabályai

24. §

[A kötelező kamarai tagság]

(1) Az e törvényben meghatározott építészeti-műszaki tervezési, településtervezési, építésügyi műszaki szakértői és településrendezési szakértői, továbbá ha az adott tevékenységet szabályozó törvény úgy rendelkezik, más, törvényben vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendeletben engedélyezéshez kötött, építésüggyel összefüggő tevékenységet (a továbbiakban együtt: mérnöki és építészeti tevékenység), valamint energetikai tanúsítói tevékenységet csak az folytathat, aki az e törvényben szabályozott kamarai tagsággal rendelkezik. A kamarai tagsági kötelezettség alól kormányrendelet felmentést adhat.

(2) A mérnöki és építészeti tevékenységet a kamara tagja az ország egész területén végezheti.

(3) Ha az e törvény szerinti szakmagyakorlási tevékenységet, valamint az (1) bekezdésben megjelölt mérnöki vagy építészeti tevékenységet cég vagy egyéni vállalkozó (a továbbiakban együtt: vállalkozás) főtevékenységként folytatja, akkor – a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követő öt munkanapon belül – köteles a tevékenységét a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) rendelkezései szerint bejelenteni a székhelye szerint illetékes területi kamarának. A területi kamara a vállalkozást nyilvántartásba veszi.

(4) Kamarai tagság nélkül végezhetnek mérnöki és az építészeti tevékenységet

a) azok a Szolgtv. szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező személyek, akik szakmájukat – a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel – határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében kívánják gyakorolni; e személyekre e törvény etikai-fegyelmi rendelkezéseit a 43. §-ban meghatározott eltéréssel kell alkalmazni,

b) azok, akik az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) hatálya alá tartozó építményekkel, létesítményekkel összefüggésben végeznek mérnöki, építészeti vagy építészeti-műszaki tervezési szakértői tevékenységet; a szakmagyakorlás szabályait az Atv. és a felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály határozza meg; ebben az esetben az a) pontban foglaltak azzal alkalmazandók, hogy elegendő az ott meghatározott bejelentés megtétele, a nyilvántartásba vételre az Atv. és a felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály rendelkezései az irányadók,

c) az érintett személy lakóhelye és az adott szakterület szerint illetékes kamara – kormányrendeletben meghatározott feltételekkel – engedélye alapján az adott tervezési szakterület tekintetében szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező személy, kivételes esetben, saját maga vagy közeli hozzátartozói számára készített építészeti-műszaki dokumentáció erejéig,

d) az 50. § (7) bekezdésében meghatározott személyek az ott megjelölt időtartam alatt.

25. §

[A kamarai szervezetrendszer és a szakmai tagozatok]

(1) A vármegyékben (több vármegyére kiterjedően vagy vármegyénként) és a fővárosban az e törvényben szabályozott kamarai tagsági feltételeknek megfelelő természetes személyek által létrehozott területi mérnöki és építész kamarák (a továbbiakban együtt: területi kamara) működnek, amelyek nyilvántartott tagsággal, önkormányzattal, területi feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek és közhasznú szervezetnek minősíthetők.

(2) A területi kamarák az e törvényben szabályozott módon hozzák létre az országos mérnöki kamarát (Magyar Mérnöki Kamara), valamint az országos építész kamarát (Magyar Építész Kamara) (a továbbiakban együtt: országos kamarák). Az országos kamarák országos feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek, amelyek közhasznú szervezetnek minősíthetők.

(3) A területi kamarák az alapszabályukban (a továbbiakban: területi alapszabály) meghatározott módon és feltételek szerint helyi csoportokat alakíthatnak, amelyek ellátják a területi kamara által rájuk átruházott kamarai feladatokat. A területi kamara alapszabálya a helyi csoportokat jogi személyiséggel ruházhatja fel.

(4) Az országos kamarákon belül

a) a Magyar Mérnöki Kamara legalább építési, tartószerkezeti, épületgépészeti, közlekedési, hírközlési, vízgazdálkodási, vízepítési, környezetvédelmi, földmérő és térképészeti, erdészeti és faipari, mezőgazdasági, gépészeti, hő- és villamosenergetikai, gázipari, elektrotechnikai, munkabiztonsági, tűzvédelmi szakterületeken, valamint a jogosultsághoz kötött egyéb szakértői és tervezői mérnöki szakterületeken,

b) a Magyar Építész Kamara legalább terület- és településrendezési, táj- és kertépítészeti, belsőépítészeti, műemlékvédelmi, főépítési és tűzvédelmi szakterületeken szakmai tagozatokat hoz létre.

(5) A területi kamara tagja jogosult hivatalos irataiban kamarai tagságának tényét feltüntetni.

(6) A bíróság a területi kamara nyilvántartásba vételéről és törléséről értesíti az országos kamarákat.

(7) Az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos ügyekben eljáró hatóság a 24. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben az egyéni vállalkozói tevékenység bejelentéséről, az egyéni vállalkozó tevékenységi körének megváltozásáról, valamint az egyéni vállalkozói tevékenység gyakorlására való jog megszűnéséről értesíti az illetékes területi kamarát.

26. §

[A kamarák gazdálkodása]

(1) A kamara a működésével járó költségeket a következő bevételekből fedezi:

- a) a kamarai tagdíjakból,
- b) az igazgatási szolgáltatási díjakból,
- c) a nyilvántartási díjakból,
- d) a befizetett bírságokból, regisztrációs és adminisztrációs díjakból, valamint
- e) az egyéb bevételekből, támogatásokból, ideértve a pályázati forrásokat és az önkéntesen felajánlott hozzájárulásokat is.

(2) Az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott díjak országosan egységes mértékűek.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti kamarai nyilvántartási díjról, valamint a díj felhasználásáról az országos kamarák külön szabályzatban rendelkeznek.

(4) A kamara gazdasági társaságnak nem lehet tagja, és ilyen társaságban nem szerezhethet részesedést.

(5) A kamara – feladatainak ellátása érdekében – jogi személy nonprofit gazdasági társaságot (a továbbiakban: nonprofit gazdasági társaság) alapíthat azzal, hogy a nonprofit gazdasági társaság gazdasági társaságnak nem lehet tagja, és ilyen társaságban nem szerezhethet részesedést.

(6) A kamara által alapított nonprofit gazdasági társaság tagja lehet más közhasznú társaságnak, feltéve, hogy az nem tagja gazdasági társaságnak, és ilyenben nincs részesedése.

7. A területi kamara

27. §

[A területi kamara feladatai]

(1) A területi kamara a 24. § (1) bekezdésben meghatározott mérnöki vagy építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása, és szakmai színvonalának javítása érdekében a következő közfeladatokat látja el:

a) névjegyzéket vezető szervként az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mérnöki vagy építészeti tevékenység, valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét,

b) ellenőrzi, hogy az a) pont szerinti tevékenységet – az összeférhetetlenségi előírásokat is figyelembe véve – csak az arra jogosultak végezzék, ennek keretében illetékességi területén

ba) az építésügyi hatóság megkeresésére, vagy ha ezt a területi kamaráknál folyamatban lévő eljárás indokolja, az építészeti-műszaki dokumentációk alapján véleményt nyilváníthat, az építésügyi hatóságok éves ellenőrzési ütemtervének tartalmára javaslatot tehet, továbbá az építésügyi hatóság ellenőrzéseiben, célvizsgálataiban részt vehet,

bb) az illetékes hatóságtól tájékoztatást kérhet,

bc) szükség esetén az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,

c) ellenőrzi, hogy tagjainak tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek, szükség esetén saját hatáskörben eljár, vagy az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,

d) kivizsgálja a tagjait és az 24. § (4) bekezdés a) pontja szerinti szakmagyakorlókat érintő szakmai és etikai panaszokat, eljár e panaszok okának mielőbbi megszüntetésében,

e) együttműködik az a) pont szerinti tevékenységet érintő kérdésekben az illetékes hatóságokkal, valamint a helyi önkormányzati szervekkel,

f) a megbízók és tagjai érdekeit figyelembe véve közreműködik a mérnöki vagy építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,

g) igazolja az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges építésügyi műszaki szakértői jogosultság meglétét,

h) értesíti az igazságügyért felelős minisztert az igazságügyi szakértői tevékenység folytatására jogosult tagja kamarai jogviszonyának felfüggesztéséről, megszűnéséről és a megszűnés okáról, továbbá az a) pont szerinti szakértői tevékenységre való jogosultság megszűnéséről, és

i) ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörébe utal.

(2) A területi kamara képviseli tagjainak érdekeit a hatáskörébe tartozó mérnöki vagy építészeti tevékenységgel összefüggő ügyekben. Ennek keretében

a) támogatja a felsőoktatásban tanulók és a pályakezdekők szakmai gyakorlaton való részvételét,

b) együttműködik a mérnöki vagy építészeti tevékenységet érintő kérdésekben a területi érdekképviselői és egyéb egyesületekkel, ezen belül a műszaki tudományos egyesületekkel, valamint más köztestületekkel, és

c) figyelemmel kíséri és nyilvántartja a tevékenységi körét érintő versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását.

(3) A területi kamara önigazgatási feladatkörében

a) megalkotja – e törvény és az országos alapszabály keretei között – a területi alapszabályt,

b) tagjaival szemben első fokon etikai-fegyelmi eljárást (a továbbiakban: fegyelmi eljárást) folytat le,

c) nyilvántartást vezet tagjairól és tagjelöltjeiről,

d) tagjai mérnöki vagy építészeti tevékenységével kapcsolatban egyéb szolgáltatásokat nyújt.

(4) A területi kamarák az (1) bekezdés b), e) és f) pontjában meghatározott közfeladataikat erre felhatalmazással bíró tagjaik útján is elláthatják.

28. §

[A területi kamara szervei, a taggyűlés és a küldöttgyűlés]

(1) A területi kamara szervei a következők:

a) a taggyűlés,

b) az elnökség,

c) a felügyelő bizottság,

d) az etikai-fegyelmi bizottság,

e) a választási jelölőbizottság,

f) a területi alapszabályban meghatározott egyéb bizottságok,

g) a területi alapszabály szerint létrehozott helyi csoportok,

h) a titkárság.

(2) A területi kamara legfőbb szerve a taggyűlés. Az (1) bekezdés *b)-f)* pontjában szereplő szervek a területi kamara ügyintéző és ellenőrző szervei (a továbbiakban együtt: területi ügyintéző szervek).

(3) A taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik

a) e törvény keretei között a területi alapszabály elfogadása, módosítása,
b) a területi kamarák egyesüléséről, szétválásáról szóló döntés,
c) a területi kamara elnökének – ha a taglétszám indokolja alelnökeinek –, elnökségének és a bizottságok tagjainak, valamint póttagjainak megválasztása,

d) az országos kamara küldöttgyűlésébe a választási év kezdő időpontja szerinti taglétszám alapján – a ciklus közbeni taglétszám változásától függetlenül a választási ciklusra érvényesen – az országos alapszabályban meghatározott számú tag után egy-egy küldött, valamint a pótküldöttek megválasztása, valamint

e) a területi kamara éves tevékenységének, költségvetési tervének és éves költségvetési beszámolójának, valamint a területi ügyintéző szervek éves tevékenységéről készített beszámolóknak az elfogadása,

f) törvény vagy az alapszabály által a taggyűlés hatáskörébe utalt egyéb feladat ellátása.

(4) A taggyűlés határozatképes, ha a bejegyzett tagok több mint fele jelen van. A határozatképtelenség miatt megismételt, azonos napirenddel összehívott taggyűlés határozatképes, ha azon a bejegyzett tagok több mint 10%-a – 3000 főt meghaladó taglétszámú kamara esetében 5%-a – jelen van. A megismételt taggyűlést az eredeti taggyűlés időpontját követő 60 napon belül kell összehívni.

(5) A taggyűlés határozatait fő szabály szerint egyszerű szótöbbséggel hozza. A taggyűlésen jelen levő tagok kétharmadának egyetértő szavazata szükséges a (3) bekezdés *a)* és *b)* pontjában szereplő kérdésekben, valamint azokban az ügyekben, amelyeknek eldöntését a területi kamara alapszabálya a jelen lévő tagok kétharmadának egyetértő szavazatához köti.

(6) A taggyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A területi alapszabály a taggyűlés kötelező összehívásának más eseteit is meghatározhatja.

(7) A területi ügyintéző szervek működésének rendjét – az e törvényben meghatározott és a közigazgatási ügyekre vonatkozó kivételekkel – és a bizottságok tagjainak számát a területi alapszabály állapítja meg, amely úgy rendelkezhet, hogy nagy létszám esetében a taggyűlést küldöttgyűlés helyettesítse.

(8) A területi kamara szerve az egyes feladatai ellátásának elősegítésére tanácsadó, döntéselőkészítő testületeket hozhat létre.

29. §

[A kamarai tisztségviselők és a titkárság]

(1) A területi kamara tisztségviselői az elnök, az alelnökök, az elnökség tagjai, a titkár, valamint a felügyelő bizottság és az etikai-fegyelmi bizottság elnökei.

(2) A területi kamara elnöksége az elnökből, az alelnökökből és az elnökségi tagokból áll, akiket a taggyűlés választ meg.

(3) Az elnökség feladata, hogy a taggyűlések közötti időszakban – a taggyűlés határozatainak megfelelően – a területi kamara működését irányítsa, és feladatait végrehajtsa.

(4) A területi kamarát az elnök képviseli. Helyettesítésének rendjét a területi alapszabályban kell meghatározni.

(5) Az elnökség nevében aláírásra az elnök jogosult, továbbá azok, akiket az elnökség aláírási joggal ruházott fel. Az elnökség döntéseit szótöbbséggel hozza. A határozatképességhez az elnökségi tagok többségének jelenléte szükséges.

(6) A területi kamara ügyviteli szerve a titkárság, amelynek vezetője a titkár. A titkár a kamarával munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll. Titkár csak az lehet, aki

a) okleveles jogász, közigazgatás-szervező, általános igazgatási szakirányon, vagy ezzel egyenértékű, vagy

b) a kamara szakterületébe tartozó felsőfokú szakirányú végzettséggel és legalább 5 év közigazgatási gyakorlattal rendelkezik, valamint a vizsgára és a továbbképzésre vonatkozó egyéb, az e törvény végrehajtására kiadott az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott feltételeket teljesíti. Közigazgatási gyakorlatnak tekinthető a kamaránál közigazgatási ügyekben ügyintézőként szerzett gyakorlat is.

Talán csak a szöveg tördelési módja okozza, de úgy tűnik, hogy a közigazgatási gyakorlatra, vizsgára és továbbképzésre vonatkozó feltételek a (6) a) és a (6) b) pontra egyaránt vonatkoznak. Miközben ez így, ebben a formában értelmezhetetlen.

(7) A titkár felett a munkaviszony vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony létesítésével és megszüntetésével kapcsolatos jogokat az elnökség, az egyéb munkáltatói jogokat az elnök gyakorolja. A titkár gyakorolja a területi kamarában dolgozó munkavállalók felett a munkáltatói jogokat.

(8) A területi kamarának a taggyűlés, az elnökség, az etikai bizottság vagy valamely tisztségviselő kizárólagos hatáskörébe nem tartozó feladatait a titkárság irányítja és hangolja össze. A titkárság kamarai igazgatási-ügyviteli feladatait az alapszabály és a területi kamara szabályzata állapítja meg.

(9) A területi kamarák munkaviszonyban álló tisztségviselőinek és az ügyintéző szervek alkalmazottainak a jogállására a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

30. §

[A felügyelő bizottság és az etikai-fegyelmi bizottság]

(1) A felügyelő bizottság első ülésén tagjai közül elnököt választ, ügyrendjét maga állapítja meg.

(2) A felügyelő bizottság ellenőrzi a területi kamara működését, gazdálkodását, a pénzügyi-számviteli rendre vonatkozó jogszabályok, a területi alapszabály és az egyéb szabályzatok érvényesülését. A felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért kizárólag a taggyűlésnek tartoznak felelősséggel, és feladataik ellátása körében részükre csak a taggyűlés adhat utasítást.

(3) A felügyelő bizottság a területi ügyintéző és ügyviteli szervektől, valamint a területi kamara tisztségviselőitől minden olyan adatot, tájékoztatást megkérhet, továbbá minden olyan iratot megtekinthet, amely feladatainak ellátásához szükséges. Az érintetteknek az adatokat rendelkezésre kell bocsátaniuk.

(4) A taggyűlés a területi kamara éves költségvetési tervéről és az éves költségvetési beszámolóról csak a felügyelő bizottság véleményének ismeretében dönthet.

(5) A legalább öt főből álló etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül elnököt választ.

(6) Az etikai-fegyelmi bizottság elnöke és tagjai a fegyelmi eljárás során és azzal összefüggésben függetlenek, a jogszabályok és kamarai szabályzatok alapján kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek, továbbá nem befolyásolhatók és nem utasíthatók.

(7) Az etikai-fegyelmi bizottság az e törvényben, a kamara alapszabályában, valamint etikai-fegyelmi szabályzatában meghatározott módon közreműködik a szakmai és etikai normák kialakításában, és ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket e törvény és a kamarai szabályzatok a hatáskörébe utalnak.

31. §

[Működési alapkövetelmények]

- (1) A területi kamarának a területi alapszabályában meg kell határoznia
 - a) a nevét, illetékességi területét és székhelyét,
 - b) ügyintéző szerveinek feladataira, hatáskörére és működésére vonatkozó főbb szabályokat,
 - c) mindent, aminek a területi alapszabályban történő rendezését e törvény kötelezően előírja.
- (2) A területi kamara nevének ki kell fejeznie illetékességi területét.
- (3) A területi kamarák egyesülhetnek és szétválhatnak.
- (4) A területi kamarák egyesülése esetén az új területi kamara illetékességi területe az egyesülő területi kamarákéhoz igazodik. Az egyesüléssel létrejövő területi kamara az egyesült területi kamarák általános jogutódja.
- (5) A területi kamara szétválásával vármegyénként, valamint a fővárosban működő területi kamarák hozhatók létre. A szétválásról hozott döntésben rendelkezni kell a vagyon megosztásáról. A területi kamara jogai és kötelezettségei a vagyonmegosztás arányában a szétválás során létrejött területi kamarákra, mint jogutódokra szállnak át.
- (6) A területi kamarák egyesülése vagy szétválása nem érinti tagjaik jogait és kötelezségeit.
- (7) Két vagy több területi kamara az alapszabályukban szabályozottan egyesülés nélkül is létrehozhat közös etikai-fegyelmi bizottságot. A közös etikai-fegyelmi bizottságba az együttműködő kamarák csak egyenlő arányban választhatnak tagot.

8. Az országos kamara

32. §

[Az országos kamarák feladatai]

- (1) Az országos kamarák országos illetékességgel rendelkező köztestületek.
- (2) Az országos kamarák a mérnöki vagy építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása és szakmai színvonalának emelése érdekében a következő közfeladatokat látják el:
 - a) másodfokon eljárnak a mérnöki vagy építészeti tevékenység, valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység engedélyezésével, az engedély visszavonásával összefüggő ügyekben,
 - b) a területi kamarák adatszolgáltatása alapján, országos összesítésben vezetik az a) pont szerinti tevékenység folytatására jogosultak névjegyzékét, és biztosítják annak nyilvánosságát,
 - c) a nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok (etikai kódex, versenyszabályzat) kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését,
 - d) véleményezik a szakmai illetékességüket érintő felsőoktatási képzési és továbbképzési célokat és azok tartalmát, a képesítési követelményeket, továbbá – az adott felsőoktatási intézménnyel való kölcsönös megállapodás alapján – részt vesznek ezek végrehajtásában,

e) közreműködnek a – szakmai illetékességüket érintő – műszaki szabályozási, szabványosítási, akkreditálási és minőségügyi tevékenységben,

f) közreműködnek a mérnöki vagy építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában, és elősegítik annak alkalmazását,

g) kidolgozzák tájékoztatásul a mérnöki vagy építészeti tevékenységek ajánlott díjszabását a hozzá tartozó szolgáltatások tartalmi követelményeivel együtt,

h) szervezik a pályakezdő mérnökök vagy építészek szakmai gyakorlati képzését, elősegítve az önálló tevékenységre, a szakmai jogosultság megszerzésére való felkészülésüket,

i) a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara a tevékenységüket kölcsönösen érintő ügyekben és tagjaik érdekében együttműködnek egymással, valamint más szakmai vagy gazdasági kamarákkal,

j) jogosultak – a kamarai tagsághoz szükséges – olyan felsőfokú szakképesítések elfogadására, amelyek jogszabályban nem meghatározottak, vagy amelyek szakiránya honosítási vagy szakképesítési elismerési eljárással nem határozhatók meg egyértelműen,

k) az elvek és feltételek országosan egységes és következetes értelmezése, alkalmazása érdekében – az e törvényben meghatározottakon kívül – szabályzatot dolgoznak ki minden olyan ügykörre, eljárásra, amelynek tekintetében jogszabály a kamarák tisztségviselői vagy testületei számára mérlegelési jogot állapít meg,

l) ellátják a jogosultsági vizsgálóval, valamint a szakmai továbbképzéssel kapcsolatos, az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben szerinti feladatokat,

m) működtetik az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerét, az ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja a Nyilvántartásban rendelkezésre álló összes energetikai és zöldfelületi tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát, és

n) ellátják mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörükbe utal.

(3) Az országos kamarák képviselik a mérnöki vagy építészeti tevékenységet folytatók érdekeit. Ennek keretében

a) elősegítik a mérnöki vagy építészeti tevékenység társadalmi elismertségének javítását,

b) figyelemmel kísérik és értékelik a különböző vállalkozási és szervezeti formák működését,

c) képviselik tagjaiknak a szakmai felelősségbiztosítással kapcsolatos érdekeit,

d) tájékoztatják a mérnököket vagy építészeket az aktuális szakmai kérdésekről, a pályázatokról, az ösztöndíjakról, a szabad állásokról,

e) együttműködnek a mérnöki vagy az építészeti tevékenységet érintő kérdésekkel az országgyűlési és kormánysszervekkel, kapcsolatot tartanak más országok szakmai szervezeteivel,

f) szakmai kérdésekben együttműködnek a kapcsolódó tudományos egyesületekkel és azok szövetségeivel,

g) véleményezik a mérnökök vagy az építészek kamara által képviselt szakmai érdekeket érintő jogszabályok tervezeteit,

h) véleményezik a külföldi diplomák honosítását,

i) figyelemmel kísérik és nyilvántartják a tevékenységi körüket érintő országos jelentőségű versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerint részt vesznek azokban, szükség esetén az eljárásra jogosult hatóságnál eljárást kezdeményeznek, és

j) nemzetközi mérnöki vagy építész szervezetekben képviseltetik magukat.

(4) A kamarák szakterületeit érintő – jogszabály alkotására, program elfogadására, átfogó intézkedés meghozatalára irányuló – előterjesztések esetében az illetékes kamarának véleményezési és az arra jogosultnál kezdeményezési joga van.

(5) Az országos kamara önigazgatási feladatkörében

- a) megalkotja – e törvény keretei között – az országos alapszabályt,
- b) megalkotja az etikai-fegyelmi szabályzatot,
- c) másodfokon etikai-fegyelmi eljárást folytat le,
- d) a mérnöki és az építészeti tevékenységével kapcsolatban tagjainak – e törvény felhatalmazása alapján – egyéb, általános szakmai szolgáltatásokat nyújt.

(6) Az országos kamarák a bírósági nyilvántartásba vételükkel jönnek létre, az alapszabály elfogadásának napjára visszaható hatállyal.

(7) A területi kamarák az országos kamarák létrejöttével válnak azok tagjaivá.

33. §

[Az országos kamarák szervei, a küldöttgyűlés]

(1) Az országos kamara szervei:

- a) a küldöttgyűlés,
- b) az országos elnökség,
- c) az országos felügyelő bizottság,
- d) az országos etikai-fegyelmi bizottság,
- e) az országos választási jelölőbizottság,
- f) az országos alapszabály szerint létrehozott más állandó bizottságok,
- g) az országos alapszabály szerint létrehozott szakmai tagozatok,
- h) az országos alapszabály szerint létrehozott szakmai kollégiumok,
- i) az országos titkárság.

(2) Az országos kamara legfőbb szerve a küldöttgyűlés. Az (1) bekezdés b)-f) pontjában meghatározott szervek az országos kamara ügyintéző és ellenőrző szervei (a továbbiakban együtt: országos ügyintéző szervek).

(3) A küldöttgyűlést a területi kamarák, valamint a szakmai tagozatok szavazati joggal rendelkező küldöttei alkotják az alapszabályban meghatározottak szerint. Szavazati jogosultság nélkül vehetnek részt az országos kamara küldöttgyűlésének munkájában az országos kamara elnökségének tagjai, az országos kamara állandó bizottságainak elnökei és a szakmai tagozatok elnökei, ha nem küldöttek.

(4) A küldöttgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik

- a) az országos alapszabály megállapítása, módosítása,
- b) az országos kamara tisztségviselőinek – a főtitkár kivételével – és a bizottságok tagjainak megválasztása,
- c) az éves költségvetési terv meghatározása, ennek részeként az éves tagdíj rendszerének és összegének megállapítása, beleértve a területi kamarák által az országos kamarának fizetendő tagdíjrészesedést is, a kamarai tagsághoz nem kötött jogosultak éves, költségekkel arányos névjegyzéki nyilvántartási díjának megállapítása, továbbá az éves költségvetési beszámoló elfogadása,
- d) az etikai-fegyelmi, a továbbképzési, valamint más országos – szakmai önkormányzati – szabályzat elfogadása,
- e) az országos ügyintéző szervek beszámolóinak elfogadása,
- f) az alapszabály által a küldöttgyűlés hatáskörébe utalt egyéb feladat ellátása.

- (5) A küldöttgyűlést az országos alapszabályban meghatározott eljárás szerint évente legalább egyszer össze kell hívni.
- (6) A küldöttgyűlés határozatképes, ha a küldöttek több, mint fele jelen van. A határozatkép-telenség miatt megismételt, azonos napirenddel összehívott küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint egyharmada jelen van. A megismételt küldöttgyűlést az eredeti küldöttgyűlés időpontját követő 60 napon belül kell összehívni.
- (7) A küldöttgyűlés határozatait fő szabály szerint egyszerű szótöbbséggel hozza. A (4) be-kezdés a) és d) pontjában szereplő, továbbá az országos kamara alapszabályában megállapí-tott ügyekben a jelenlévők kétharmados egyetértő szavazata szükséges. A küldöttgyűlés hatá-rozatai a területi kamarákra nézve kötelezőek.
- (8) Az országos kamara szerve az egyes feladatai ellátásának elősegítésére tanácsadó, döntés-előkészítő testületeket hozhat létre.

34. §

[Az országos kamarai tisztségviselők és a titkárság]

- (1) Az országos kamara tisztségviselői: az elnök, az alelnök vagy alelnökök, az országos el-nökség tagjai, a főtitkár, az országos felügyelőbizottság elnöke, valamint az országos etikai-fegyelmi bizottság elnöke.
- (2) Az országos ügyintéző szervek működésének rendjét – ide nem értve a 35. § szerinti bi-zottságokat –, továbbá a tisztségviselők számát az országos alapszabály állapítja meg. Az or-szágos ügyintéző szervek évente beszámolnak a küldöttgyűlésnek.
- (3) Az országos elnökség elnökből, alelnökből vagy alelnökökből és elnökségi tagokból áll, akiket a küldöttgyűlés választ meg.
- (4) Az országos elnökség feladata – a küldöttgyűlések közötti időszakban – a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően az országos kamara működésének irányítása és feladatainak vég-rehajtása.
- (5) Az országos kamarát az elnök képviseli. Helyettesítésének rendjéről az országos alapsza-bályban kell intézkedni. Az országos kamara képviselőjében aláírásra az elnök, továbbá az or-szágos elnökség azon tagjai jogosultak, akiket az országos elnökség aláírási joggal ruházott fel.
- (6) Az országos elnökség döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza. Határozatképességéhez a tagok többségének jelenléte szükséges.
- (7) Az országos kamara titkárságának (ügyviteli szervének) vezetője a főtitkár, aki a kamará-val munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll. Főtitkár csak az lehet, aki
- a) okleveles jogász, közigazgatás-szervező, általános igazgatási szakirányon vagy ezzel egyenértékű, vagy
- b) a kamara szakterületébe tartozó felsőfokú szakirányú végzettséggel és legalább 5 év közigazgatási gyakorlattal rendelkezik, valamint a vizsgára és a továbbképzésre vonatkozó egyéb, az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az épí-tésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet meghatá-rozott feltételeket teljesíti. Közigazgatási gyakorlatnak tekinthető a kamaránál közigazgatási ügyekben ügyintézőként szerzett gyakorlat is.
- (8) A főtitkár felett a munkaviszony létesítésével és megszüntetésével kapcsolatos jogokat az országos elnökség, az egyéb munkáltatói jogokat az elnök gyakorolja. A főtitkár gyakorolja az országos kamarában dolgozó munkavállalók felett a munkáltatói jogokat.

(9) Az országos kamarának a küldöttgyűlés, az országos elnökség, az etikai bizottság vagy valamely tisztségviselő kizárólagos hatáskörébe nem tartozó feladatait az országos titkárság irányítja, illetve hangolja össze. Az országos titkárság kamarai igazgatási-ügyviteli feladatait az alapszabály állapítja meg.

(10) Az országos kamarák munkaviszonyban álló tisztségviselőinek és az ügyintéző szervek alkalmazottainak a jogállására az Mt. rendelkezéseit kell alkalmazni.

35. §

[Az országos felügyelő bizottság és az országos etikai-fegyelmi bizottság]

(1) Az országos felügyelő bizottság elnökét a bizottság első ülésén a tagok választják meg. A bizottság maga állapítja meg ügyrendjét.

(2) Az országos felügyelő bizottság ellenőrzi az országos kamara működését, gazdálkodását, a pénzügyi-számviteli rendjére vonatkozó jogszabályok, az országos alapszabály, valamint a szakmai szabályzatok érvényesülését. Az országos felügyelő bizottság az országos kamara ügyintéző és ügyviteli szerveitől, azok tisztségviselőitől, valamint szakmai tagozataitól és a területi kamaráktól minden olyan adatot, tájékoztatást megkérhet és minden olyan iratot megtekinthet, amely feladatainak ellátásához szükséges. Az érintetteknek az adatokat az országos felügyelő bizottság rendelkezésére kell bocsátaniuk, ennek elmaradásáról a bizottság tájékoztatja az országos elnökséget, aki rendelkezik az adatok kiadásáról.

(3) A küldöttgyűlés az országos kamara éves költségvetéséről és az éves költségvetési beszámolóról csak az országos felügyelő bizottság véleményének ismeretében dönthet.

(4) Az országos felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért kizárólag a küldöttgyűlésnek tartoznak felelősséggel, és feladataik ellátása körében részükre csak a küldöttgyűlés adhat utasítást.

(5) A legalább 5 főből álló országos etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül elnököt választ.

(6) Az etikai-fegyelmi bizottság elnöke és tagjai a fegyelmi eljárás során függetlenek, jogszabályok, kamarai szabályzatok alapján kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek, továbbá nem befolyásolhatók és nem utasíthatók.

(7) Az országos etikai-fegyelmi bizottság a küldöttgyűlés elé terjeszti az etikai-fegyelmi szabályzatot és annak módosítását, és ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket e törvény, illetve a kamarai szabályzatok a hatáskörébe utalnak.

36. §

[A szakmai tagozatok feladatai]

(1) A szakmai tagozatok létrehozásáról, működéséről és feladatairól, valamint megszüntetéséről az országos alapszabályban kell intézkedni. A tagozat első ülésén elnököt választ.

(2) A kamara tagja egyidejűleg több szakmai tagozatnak is tagja lehet.

(3) A szakmai tagozat működését és feladatait érintő alapszabály-módosítás előtt ki kell kérni a szakmai tagozat véleményét.

(4) A szakmai tagozatok a saját szakmai területüket illető ügyekben véleményezési joggal rendelkeznek, amely a kamarai állásfoglalások előkészítése során az érintett szakmai tagozattól nem vonható el. Több érintett szakmai tagozat eltérő véleménye esetén az országos kamara elnöke vagy az általa kijelölt tisztségviselők a tagozatokkal történt egyeztetés alapján alakítják ki a kamara állásfoglalását.

(5) Az országos kamara szakmai állásfoglalásától a területi kamarák és a szakmai tagozatok nem térhetnek el.

37. §

[Országos kamarák működési alapkövetelményei]

Az országos alapszabályban meg kell határozni

- a) az országos kamara székhelyét,
- b) az országos kamara ügyintéző szerveinek feladataira, hatáskörére és működésére vonatkozó szabályokat,
- c) a szakmai tagozatok létesítésére, feladataira, működésére, továbbá a küldöttgyűlésen való részvételére és az egyes szakmai tagozatok arányos képviselőire vonatkozó főbb szabályokat,
- d) a szakmai kollégiumok létesítésére, feladataira és működésére vonatkozó főbb szabályokat,
- e) a területi kamarák által az országos kamarának fizetendő tagdíj részesedés mértékét, és
- f) mindazt, amiben e törvény az országos alapszabály rendelkezését írja elő.

9. A kamarai választás alapvető szabályai

38. §

[A tisztségviselők megválasztása és az összeférhetetlenség]

- (1) A titkár és a főtitkár kivételével, a területi és az országos kamara tisztségviselői és a küldöttek jelölésének, választásának és visszahívásának rendjét, megbízásuk időtartamát és újraválaszthatóságuk mértékét az e törvényben meghatározott keretek között a területi és az országos alapszabály határozza meg.
- (2) A tisztségviselők – a titkár és a főtitkár kivételével –, a bizottsági tagok, a küldöttek és a tagozatok elnökei megbízásának leghosszabb időtartama négy év, amely ismételt megválasztással meghosszabbítható. Az országos elnök, az országos felügyelőbizottság és az országos etikai-fegyelmi bizottság elnökei legfeljebb két alkalommal választhatók újra. Országos és területi kamarai tisztségviselőkre az e törvényben és az alapszabályban meghatározott összeférhetetlenségi szabályok vonatkoznak.
- (3) A területi kamarába tisztségviselőnek az ott nyilvántartott kamarai tag választható meg. Az országos kamara tisztségviselőjének bármely azonos szakmai területi kamara tagja megválasztható.
- (4) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- (5) A kamarai tag egyidejűleg nem lehet az elnökség és a felügyelő bizottság tagja, továbbá az elnökség és a felügyelő bizottságok tagjai nem lehetnek egymás közeli hozzátartozói, munkakörükben egymás alá- és fölérendeltjei.
- (6) Az összeférhetetlenség fennállásának kérdésében a tisztségviselő választására jogosult testület foglal állást az illetékes etikai-fegyelmi bizottság véleménye alapján.
- (7) A kamarai tag tisztségviselőként azonos kamarai szervezeten belül egy tisztséget tölthet be.
- (8) Nem lehet az országos kamara tisztségviselője, bizottságának elnöke, szakmai tagozatának, szakmai kollégiumának vezetője, továbbá a területi kamara tisztségviselője, bizottságának elnöke az, aki az ágazati miniszterek által vezetett minisztériumok valamelyikének kormánytisztségviselője, vagy a területi kamara illetékességi területén építésügyi hatósági vagy főépítési feladatot ellátó köztisztviselő, kormánytisztségviselő.

(9) A (8) bekezdés szerinti összeférhetetlenséget a megválasztástól számított 60 napon belül meg kell szüntetni. Ha a határidőn belül a megválasztott tisztségviselő az összeférhetetlenséget nem szünteti meg, a kamarai tisztségviselői megbízatása megszűnik. A megválasztott tisztségviselő az összeférhetetlenség fennállása alatt a kamarai tisztségével kapcsolatos feladatait nem láthatja el.

(10) A titkár vagy főtitkár

a) nem folytathat olyan tevékenységet, nem tanúsíthat olyan magatartást, amely hivatalához méltatlan, vagy amely pártatlan, befolyástól mentes tevékenységét veszélyeztetné,

b) pártban tisztséget nem viselhet, párt nevében vagy érdekében közszereplést nem vállalhat.

39. §

[A tisztségviselők megbízásának megszűnése]

(1) A tisztségviselő megbízatása megszűnik a tisztségviselő

a) halálával,

b) lemondásával,

c) visszahívásával,

d) megbízatása időtartamának lejártával, valamint

e) a kamarai tagság megszűnésével.

(2) A tisztségviselő visszahívását az az öt megválasztó testület tagjainak 10%-a, a területi kamara tisztségviselője esetén a területi kamara felügyelő bizottsága, valamint országos kamarai tisztségviselő esetén az országos felügyelő bizottság indokolt írásbeli javaslattal kezdeményezheti.

(3) A visszahívásról – titkos szavazással – az a testület dönt, amelyik a tisztségviselőt megválasztotta.

(4) Az (1) bekezdés e) pontja körébe tartozik a kamarai tagság végleges megszüntetése, valamint a területi kamara tisztségviselőjének másik azonos szakmai területi kamarába történő átjegyzése.

10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai

40. §

[A tagfelvétel és az átjegyzés]

(1) A kamarai tag az lehet, aki

a) magyar állampolgár vagy a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy,

b) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozik, és Magyarországon lakóhellyel vagy tartózkodási engedéllyel rendelkezik, vagy

c) az a) és b) pont alá nem tartozó külföldi állampolgár nemzetközi egyezmény vagy viszonyosság alapján, ha nem áll büntetőügyben hozott ítélet alapján foglalkozástól való eltiltás hatálya alatt, valamint a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól mentesült, és a (3) bekezdésben meghatározott szakmai feltétellel rendelkezik, és a kamarába történő felvételét kéri.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti viszonyosság fennállásáról a kamara nyilatkozik.

- (3) A kamarai felvételre jogosító feltétel a szakterületnek megfelelő szakirányú képzést nyújtó egyetemen vagy főiskolán szerzett oklevél, vagy azzal egyenértékűnek elismert diploma.
- (4) Nem tagadható meg a kamarai felvétele annak, aki az (1)-(3) bekezdésben meghatározott feltételekkel rendelkezik, és nem esik az (5) bekezdésben foglalt tiltó rendelkezések hatálya alá.
- (5) Nem vehető fel a kamarába
- a) akit a kamarából kizártak, a kizárástól számított 3 évig,
 - b) aki cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alatt áll.
- (6) A kamarai tag Magyarországon egyidejűleg a lakóhelye szerint illetékes területi mérnöki és területi építész kamara tagja is lehet. Kettős kamarai tagság esetén a kamarai tag mindkét kamaránál kedvezményes tagdíjat fizet, amelynek mértéke a tagdíj 70%-a.
- (7) A kamarai tagot a választása szerinti – a szakképesítése, tevékenysége alapján meghatározott – szakmai tagozatba vagy tagozatokba is fel kell venni.
- (8) Kérelemre az e törvény szerinti szakmagyakorlási tevékenységet, valamint a 24. § (1) bekezdésében megjelölt mérnöki vagy építészeti tevékenységet végző céget vagy egyéni vállalkozót a szakmai kollégiumba is fel kell venni.
- (9) A tagfelvételi kérelmet írásban ahhoz a területi kamarához kell előterjeszteni, amelynek területén a tevékenységet folytató természetes személy lakóhelye van. A kamarába való felvételtől a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz. A felvételt megtagadó határozat ellen a kérelmező a döntés közzétételétől számított 15 napon belül az országos kamarához fellebbezhet. A fellebbezést 30 napon belül el kell bírálni.
- (10) A kamara tagját lakóhelye megváltozása esetén – kérelmére – az illetékes területi kamarához kell átjegyezni. Az átjegyzési kérelmet a lakóhelyváltástól számított 30 napon belül annál a kamaránál kell előterjeszteni, ahol a kérelmezőt a lakóhelyváltást megelőzően tagként nyilvántartották. Az átjegyzéssel a kérelmező előző területi kamarai tagsága megszűnik.
- (11) A területi kamara kérelmére tagjelöltként veszi fel azt a mérnököt, illetve építészt, aki az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételeknek megfelel, de a meghatározott gyakorlati idővel nem rendelkezik. A tagjelölt a területi kamara és a szakmai tagozatok munkájában tanácskozási joggal vehet részt.

41. §

[Engedélyhez kötött tevékenység és a kamarai tagság]

- (1) Ha törvény vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendelet alapján engedélyezéshez kötött tevékenység folytatásának egyben az e törvény szerinti kamarai tagság fennállása is feltétele, az, aki a tevékenység folytatására engedélyt kapott, az engedély megadásával és a névjegyzékbevitellel egyidejűleg a kamara tagjává válik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti engedélyezés során a 40. § (1) és (5) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését is vizsgálni kell.

42. §

[A kamarai tag jogai és kötelezettségei, a tagság megszűnése]

- (1) A kamarai tag jogosult
- a) tanácskozási és szavazati joggal részt venni a taggyűlésen,
 - b) tisztséget viselni a kamarában,
 - c) igénybe venni a kamara által nyújtott szolgáltatásokat, és
 - d) részt venni a szakmai tagozatok tevékenységében.

(2) A kamarai tag köteles

a) megfizetni a területi alapszabályban rögzített határidőig az országos küldöttgyűlés által megállapított mértékű tagdíjat,

b) betartani az alapszabályban és a szabályzatokban foglaltakat, és

c) szakmai tevékenységét a jogszabályoknak, a hatósági előírásoknak, szakmai követelményeknek és a kamara által megállapított etikai szabályoknak megfelelően végezni.

(3) Ha a tagnak a tagsági viszonya alatt egyévi tagdíjat meghaladó hátraléka halmozódik fel, a területi kamara elnöksége a tagot – negyven napos határidő biztosításával – a hátralék megfizetésére hívja fel, ennek elmulasztása esetén a kamara a tagsági viszonyt megszünteti és törli a tagot a kamarai tagok nyilvántartásából. Amennyiben a tag a hátralékos tagdíjat a jogorvoslat során a másodfokú döntés meghozataláig maradéktalanul megfizeti, az elsőfokú döntést hatályon kívül kell helyezni.

(4) A területi kamara elnöksége felfüggeszti a tagsági viszonyt, ha

a) a tag a tagsági viszonya felfüggesztését kéri, legfeljebb öt éves időtartamra, vagy

b) a tagot a 44. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott fegyelmi büntetéssel sújtották.

(5) A felfüggesztés ideje alatt a tagsági viszonyból eredő valamennyi jog és kötelezettség szünetel.

(6) A (4) bekezdés a) pontja szerint felfüggesztett tagsági viszonyt a tag kérelmére, az (1) bekezdés b) pontja szerint felfüggesztett tagsági viszonyt a határozott idő elteltével – a tag kérelmére – a területi elnökség helyreállítja. A tagnak mindkét esetben nyilatkoznia kell, hogy a 40. § (1) bekezdésében szereplő feltételekben történt-e a felfüggesztés ideje alatt változás.

(7) A kamarai tagság megszűnik:

a) lemondással, illetve a (4) bekezdés a) pontja szerinti idő leteltével,

b) fegyelmi határozattal történő kizárással,

c) a 40. § (1) bekezdésében meghatározott feltétel megszűntével vagy a foglalkozástól való eltiltással,

d) a tag halálával,

e) ha a tagot cselekvőképességének korlátozottsága vagy hiánya miatt gondnokság alá helyezték, vagy

f) a (3) bekezdés szerinti végleges megszüntető határozattal.

11. Az etikai-fegyelmi eljárás

43. §

[A fegyelmi vétség és jogkövetkezményei]

(1) Fegyelmi vétséget követ el az a tag **vagy nyilvántartott**, aki az e törvény hatálya alá tartozó tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok, kamarai szabályzatok rendelkezéseit szándékosan vagy gondatlanul megszegi. Nem vonható felelősségre a tag, ha a jogszabályi rendelkezéssel ellentétes vagy attól eltérő szakmai szabályok vagy kamarai szabályzati rendelkezés helyett a jogszabályi rendelkezés szerint járt el.

Megjegyzés: Jelenleg a nyilvántartottak (műszaki ellenőrök, felelős műszaki vezetők, ezután már a főépítészek is) semmilyen módon nem szankcionálhatók a kamara által. Márpedig a kamarai lét egyik alappillére, hogy azonos erkölcsi, etikai elveket vallunk és ez számon is kérhető. Ez lenne az egyik célja annak, hogy vannak nyilvántartottak, hogy azok szakmai, etikai működését a kamara ellenőrizhesse.

(2) A fegyelmi felelősséget az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és kamarai szabályzatok szerint kell elbírálni. Ha az elbíráлáskor hatályban lévő rendelkezések enyhébb elbíráлást tesznek lehetővé, abban az esetben az elbíráлáskor hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) A 24. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti személyekkel szemben fegyelmi eljárás kizárólag – a kamarai szabályzatok keretein kívül – a szakmai szabályok megszegésével elkövetett fegyelmi vétség esetén folytatható le, azzal, hogy

a) a tagsági viszony legfeljebb egy évig történő felfüggesztése helyett a tevékenység folytatásának egy évig történő megtiltása, valamint

b) a kamarából történő kizárás fegyelmi büntetés helyett a tevékenység folytatásának megtiltása

fegyelmi büntetés alkalmazható.

(4) A fegyelmi vétség esetén kiszabható etikai-fegyelmi büntetések (a továbbiakban: fegyelmi büntetés):

a) a figyelmeztetés,

b) a pénzbírság, amelynek mértéke legfeljebb a kiszabás időpontjában hatályos szabálysértési pénzbírság legmagasabb összegének négyszerese lehet,

c) a kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb egy évig terjedő eltiltás,

d) a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztése,

e) a kamarából történő kizárás.

(5) Pénzbírság a (4) bekezdésben meghatározott egyéb fegyelmi büntetéssel együtt, mellékbüntetésként is alkalmazható. A 24. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti személyekkel szemben kizárólag a (4) bekezdés *b)* pontja szerinti büntetés szabható ki.

(6) A (4) bekezdés *d)* és *e)* pontjában meghatározott fegyelmi büntetés végrehajtása egy alkalommal legfeljebb három év időtartamra felfüggeszthető. Ha a felfüggesztés időtartama alatt jogerősen újabb fegyelmi büntetést szabtak ki, a felfüggesztett fegyelmi büntetést is végre kell hajtani.

(7) Ha az (5) bekezdés szerinti időn belül újabb fegyelmi eljárás megindítására kerül sor, az új eljárás során a (4) bekezdés *a)* pontja szerinti büntetés nem állapítható meg.

(8) A jogerősen kiszabott fegyelmi büntetést a kamarai tagok nyilvántartásában fel kell tüntetni. A bejegyzett büntetést a nyilvántartásból öt év eltelte után törölni kell. A jogerősen kiszabott fegyelmi büntetésről a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szervet értesíteni kell.

44. §

[Az eljárás alá vont személy jogai]

(1) Az etikai-fegyelmi eljárás alá vont személy

a) megismerheti az ügyre vonatkozó bizonyítékokat, azokra nyilatkozatot tehet,

b) az iratokba betekinthez, azokról másolatot kérhet,

c) az eljárás résztvevőihöz kérdést intézhet, bizonyítási indítványt terjeszthet elő,

d) az eljárási cselekményekben részt vehet,

e) az ügyben eljáró személyekkel szemben összeférhetlenségi kifogást terjeszthet elő.

(2) Az eljárásban az eljárás alá vont személy helyett és nevében megbízottja vagy jogi képviselője (a továbbiakban együtt: képviselő) is eljárhat, kivéve, ha az eljárás alá vont személy személyes megjelenése, illetve meghallgatása szükséges.

45. §

[Az eljáró tanács és a kizárási okok]

- (1) A fegyelmi eljárást
 - a) első fokon a területi kamara etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa,
 - b) másodfokon az országos kamara etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa folytatja le.
- (2) Első és másodfokon az eljáró tanács, elnökből és legalább két tagból áll. Legalább öt tagból álló fegyelmi tanács jár el másodfokon, ha az első fokú fegyelmi tanács a 43. § (4) bekezdés e) pontja szerinti kamarából történő kizárás fegyelmi büntetést szabott ki.
- (3) A fegyelmi tanács elnökeként és tagjaként nem járhat el
 - a) a panaszos, az eljárás alá vont személy és azok hozzátartozója,
 - b) aki jogerős fegyelmi büntetés hatálya alatt áll, vagy aki ellen büntetőeljárás van folyamatban, ennek jogerős befejezéséig, vagy ha az eljárás során a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények kiszabására került sor, a büntetés alóli mentesítésig,
 - c) akinek a tanúkenti meghallgatása az eljárásban szükségessé válhat,
 - d) a területi kamara elnöke, alelnöke, elnökségi tagja,
 - e) a másodfokú eljárásban az, aki az első fokú eljárásban eljár,
 - f) aki az első fokú eljárásba közvetlenül vagy közvetve beavatkozott, részt vett és akitől az ügy elfogulatlan elbírálása egyéb okból nem várható.
- (4) A kizárással vonatkozó rendelkezéseket a jegyzőkönyvvezetőre és a szakértőre is megfelelően alkalmazni kell.
- (5) A kizárási okot az érintett köteles az etikai-fegyelmi bizottság elnökének bejelenteni.
- (6) Az eljárás alá vont tag a fegyelmi tanács elnöke és tagjai ellen kizárási okot jelenthet be. A kizárással érintett személy meghallgatása után a kizáró okról az etikai-fegyelmi bizottság elnöke határoz. A területi kamara etikai-fegyelmi bizottságának elnöke ellen bejelentett kizárási ok kérdésében az országos kamara etikai-fegyelmi bizottságának elnöke, az országos kamara etikai-fegyelmi bizottságának elnöke ellen bejelentett kizárási ok kérdésében az országos kamara felügyelőbizottsága határoz.
- (7) Ha a kizárásnak a területi kamara etikai-fegyelmi bizottságának elnöke, az országos kamara etikai-fegyelmi bizottságának elnöke vagy országos kamara felügyelőbizottsága helyt ad, kijelöli az eljáró tanácsot. Ha valamennyi fegyelmi tanáccsal szemben kizáró ok áll fenn, a területi kamara elnöke az országos kamarát keresi meg más kamaránál működő fegyelmi tanács kijelölése végett.
- (8) A fegyelmi eljárást
 - a) a területi kamara elnökével, alelnökével, titkárával, etikai-fegyelmi bizottság elnökével és tagjával szemben az országos kamara etikai-fegyelmi bizottsága által kijelölt kamara,
 - b) az országos kamara elnökével, alelnökével, elnökségi tagjával, titkárával, etikai-fegyelmi bizottság elnökével és tagjával szemben a lakhelye szerint illetékes kamara folytatja le.

46. §

[A fegyelmi eljárás megindítása és annak indokolt felfüggesztése]

- (1) A fegyelmi eljárást kezdeményezheti
 - a) természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet (a továbbiakban együtt: panaszos),
 - b) a kamara szerve, tisztségviselője, tagja,

c) hatáskörében eljárva a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szerv és az építésügyi (létesítési) hatóság.

(2) A fegyelmi eljárást fegyelmi vétség gyanúja esetén, vagy ha azt a tag maga kéri, az etikai-fegyelmi bizottság elnöke írásban rendeli el a hozzá beérkezett írásbeli bejelentés, megkeresés vagy a feladatkörében tudomására jutott tények alapján, és kijelöli az eljáró fegyelmi tanács elnökét és tagjait. A fegyelmi eljárás megindításáról az etikai-fegyelmi bizottság elnöke haladéktalanul értesíti az eljárás alá vont személyt és a panaszost.

(3) Megtagadható a fegyelmi eljárás megindítása névtelen bejelentés esetén. Az ismert panaszos részéről a panasz visszavonása a fegyelmi eljárás lefolytatását nem akadályozza.

(4) A fegyelmi eljárás megindításának nincs helye, ha azt a területi kamara a kötelezettség-szegésről szóló panasz beérkezésétől, hivatalból megindított eljárás esetén a jegyzőkönyv felvételétől számított három hónapon belül nem indította meg vagy a cselekmény elkövetésétől számított két év eltelt.

(5) Ha a cselekmény miatt büntetőeljárás indult, és az nem végződött felmentéssel, a három hónapos határidőt a bíróság jogerős vagy véglegessé vált határozatának, valamint az ügyészségnek vagy a nyomozó hatóságnak a feltételes ügyészi felfüggesztés vagy közvetítői eljárás céljából történő felfüggesztéséről szóló, valamint további jogorvoslattal nem támadható határozatának a kamarával való közlésétől kell számítani.

(6) A kétéves határidőt a büntetőeljárásnak a bíróság jogerős ügydöntő határozatával vagy véglegessé vált nem ügydöntő végzésével történő befejezésétől, valamint az ügyészségnek vagy a nyomozó hatóságnak a feltételes ügyészi felfüggesztés vagy közvetítői eljárás céljából történő felfüggesztéséről szóló, valamint további jogorvoslattal nem támadható eljárást megszüntető határozata meghozatalától kell számítani.

(7) A fegyelmi eljárást annak megindításától számított 90 napon belül be kell fejezni.

(8) A fegyelmi tanács végzésében visszautasítja a panaszt, ha

a) a bejelentés nyilvánvalóan megalapozatlan, vagy a bejelentett tények alapján fegyelmi vétség elkövetésének alapos gyanúja nem állapítható meg, vagy

b) a bejelentésben foglalt tények miatt fegyelmi eljárás van folyamatban vagy már jogerős fegyelmi határozatot hoztak.

(9) A fegyelmi eljárás elrendelését megtagadó határozatot ismert panaszos esetén a panaszosnak és annak kell megküldeni, aki ellen a panasz irányult.

(10) Ha más hatóság eljárása érintheti a fegyelmi ügy eldöntését, a fegyelmi tanács elrendelheti az eljárás felfüggesztését a bíróság vagy más hatóság előtt folyamatban lévő ügy jogerős vagy végleges befejezéséig.

47. §

[A fegyelmi eljárás lefolytatása]

(1) A fegyelmi tanács a bizonyítékokat egyenként és összességükben értékeli és az ezen alapuló meggyőződése alapján állapítja meg a tényállást.

(2) A fegyelmi tanács elnöke kitűzi a fegyelmi tárgyalást, megidézi az eljárás alá vont személyt, a képviselőjét, a tanúkat, és további bizonyítást rendelhet el.

(3) A fegyelmi tanács elnöke az eljárás alá vont személyt az idézéssel egyidejűleg tájékoztatja, hogy ha alapos ok nélkül az eljárásban nem vesz részt, ez az eljárás lefolytatását nem akadályozza.

(4) Ha az eljárás alá vont személy a szabályszerű idézés ellenére a fegyelmi tárgyaláson nem jelenik meg, azt távollétében is meg lehet tartani.

- (5) A fegyelmi tanács meghallgatja a panaszost, az eljárás alá vont személyt és az általuk megjelölt tanúkat, megvizsgálja a rendelkezésére bocsátott iratokat, szükség esetén szakértő közreműködését veheti igénybe.
- (6) A fegyelmi tanács tárgyalás tartása nélkül figyelmeztetést állapít meg, ha az eljárás alá vont személy a fegyelmi vétség elkövetését elismerte, a fegyelmi vétség egyértelmű és a köteleességszegés kisebb súlyú. Ha a figyelmeztetés közlésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy vagy képviselője tárgyalás tartását kérte, a figyelmeztetés hatályát veszti és a fegyelmi tanács elnöke tárgyalást tűz ki.
- (7) Az eljárás alá vont személy és képviselője a tárgyalás bármely szakában bizonyítási indítványt tehet.
- (8) A fegyelmi tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni. A fegyelmi tanács elrendelheti a tárgyalás anyagának hangszalagra történő rögzítését. Ez esetben a tárgyalásról készült jegyzőkönyvet 8 napon belül el kell készíteni.
- (9) Amennyiben a fegyelmi eljárás előkészítése során a fegyelmi tanács elnöke megállapítja, hogy a köteleességszegés kisebb súlyú, tájékoztatja az eljárás alá vont személyt, illetve annak képviselőjét, hogy a kötelezettségszegés egyidejű elismerése mellett tárgyalás tartáshoz fűződő jogáról lemondhat. Ez esetben a fegyelmi tanács figyelmeztetésnél súlyosabb szankciót nem alkalmazhat.

48. §

[Az ideiglenes intézkedés]

- (1) Ha az eljárás alá vont személlyel szemben szándékos vagy olyan gondatlan bűncselekmény elkövetése miatt emelt vádat az ügyészség, amelynek büntetési tétele háromévi szabadságvesztésnél súlyosabb, a fegyelmi tanács ideiglenes intézkedéssel az eljárás alá vont személy kamarai tagságát azonnali hatállyal felfüggeszti és a tevékenységének végzésére való jogosultságának felfüggesztését kezdeményezi a jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél.
- (2) A felfüggesztésről szóló határozatot 5 napon belül az eljárás alá vont személlyel közölni kell, aki a határozat ellen, annak közlésétől számított 8 napon belül fellebbezést terjeszthet elő a másodfokú fegyelmi tanácshoz.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti ideiglenes intézkedés mindaddig hatályban marad, amíg azt a fegyelmi tanács határozatában hatályon kívül nem helyezi.

49. §

[A fegyelmi határozat és az elleni benyújtható fellebbezés]

- (1) A fegyelmi tanács döntésében
- a) az eljárás alá vont személyt elmarasztalja és a 43. § (4) bekezdésében meghatározott fegyelmi büntetés valamelyikét szabja ki, vagy
 - b) az eljárást megszünteti.
- (2) A döntés fejrésze tartalmazza az eljárás alá vont személy azonosító adatait, így nevét, lakcímét, kamarai tagságának nyilvántartási számát, szükség esetén a jogosultsága megnevezését, névjegyzéki nyilvántartási számát.
- (3) A döntés rendelkező része tartalmazza
- a) a fegyelmi tanács döntését arról, hogy milyen fegyelmi büntetést szab ki, vagy a megindított eljárást megszünteti,
 - b) az ideiglenes intézkedés hatályon kívül helyezését,
 - c) az eljárási költségek viselésének módját, és

d) tájékoztatást arról, hogy a határozat ellen ki, milyen határidő betartásával és hová nyújthat be fellebbezést.

(4) A döntés indokolási része tartalmazza

a) a tényállást és annak bizonyítékait, azon belül vétkesség megállapítása esetén azt a körülményt, hogy a fegyelmi vétséget az eljárás alá vont személy szándékosan vagy gondatlanul követte el, több fegyelmi tényállás esetén az elkövetett fegyelmi vétségek számát,

b) a büntetés kiszabása esetén a súlyosító és enyhítő körülményeket,

c) a levont ténybeli és jogi következtetést,

d) utalást az érdemi döntés alapját képező jogszabályi és egyéb rendelkezésekre.

(5) A záró rész tartalmazza a döntéshozatal helyét és idejét, valamint a hitelesítést.

(6) A fegyelmi határozatot a tárgyalás befejezése után 15 napon belül meg kell hozni, és azt közölni kell az eljárás alá vont személlyel és képviselőjével, valamint a panaszossal.

(7) Az első fokú fegyelmi tanács határozata ellen a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy, a képviselője, valamint a panaszos az országos kamara etikai-fegyelmi bizottsága elnökéhez fellebbezhet. A fellebbezés a határozat jogerőre emelkedésére halasztó hatályú.

(8) Az első fokú fegyelmi határozat ellen benyújtott fellebbezést az etikai-fegyelmi bizottság az országos kamara etikai-fegyelmi bizottsága elnökének küldi meg, aki a fellebbezés kézhezvételét követő 5 napon belül kijelöli az országos kamara etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül a másodfokon eljáró fegyelmi tanácsot és annak elnökét.

(9) A másodfokú eljárásban az elsőfokú eljárás szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

a) a másodfokon eljáró fegyelmi tanács tárgyaláson kívül jár el, és határozatával elutasítja a fellebbezést – ha az elkésett, vagy ha azt nem az eljárás kezdeményezésére jogosult terjesztette elő –, vagy az első fokú határozatot helybenhagyja, megváltoztatja, vagy megsemmisíti,

b) ha az első fokú határozat megalapozatlan, a tényállás nincs felderítve vagy hiányos, elmentés az iratok tartalmával vagy helytelen ténybeli következtetést tartalmaz – és a helyes tényállás az iratok tartalma, ténybeli következtetés vagy részbizonyítás felvétele útján nem állapítható meg –, a másodfokú fegyelmi tanács az első fokú fegyelmi határozatot hatályon kívül helyezi és az első fokú fegyelmi tanácsot új eljárásra utasítja,

c) hatályon kívül kell helyezni az első fokú határozatot akkor is, ha azt az első fokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével hozták meg.

(10) Az elsőfokú fegyelmi eljárás költségeit az első fokon eljáró területi kamara, a másodfokú fegyelmi eljárás költségeit az eljáró országos kamara előlegezi meg. A fegyelmi eljárás költsége az országos kamarák alapszabálya szerint megállapított, a fegyelmi tanács működését fedező költségátalány, valamint a fegyelmi tanács tagjainak és az eljárás résztvevőinek igazolt utazási költsége.

12. A kamara működésének közjogi garanciái

50. §

[A törvényességi felügyelet]

(1) Az országos kamara és a területi kamara tevékenysége felett az általános törvényességi felügyeletet az ágazati miniszter gyakorolja. Azokban az esetekben, amikor a kamara törvényességi felügyeletére a sajátos építményszabályokra vagy a műemlékekre vonatkozó jogszabályokkal összefüggő tevékenysége alapján kerül sor, akkor a miniszter a törvényességi felügye-

let körében gyakorolt intézkedéséhez előzetesen kikéri, és figyelembe veszi az illetékes miniszter szakmai véleményét.

(2) A közigazgatási hatósági ügyek tekintetében a területi kamara felügyeleti szerve az országos kamara, az országos kamara felügyeleti szerve az ágazati miniszter.

(3) Az e törvény alapján gyakorolt törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyekre, amelyekben egyébként bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye.

(4) Az országos kamara és a területi kamara az alapszabályát és az egyéb kamarai szabályzatokat az elfogadásuktól számított 15 napon belül köteles megküldeni az ágazati miniszternek törvényességi felügyeleti vizsgálat céljából. Az ágazati miniszter ellenőrzi, hogy az alapszabály és a szabályzatok megfelelnek-e a jogszabályoknak.

(5) Az alapszabály, a területi alapszabály, a szabályzat és a területi szabályzat nem lehet jogszabállyal ellentétes, a jogszabályba ütköző rendelkezése semmis.

(6) Ha a bíróság a területi kamara működését felfüggesztette, ugyanakkor felügyelőbiztost nem rendelt ki, az ágazati miniszter a kamara működése törvényességének helyreállításáig a területi kamara 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti közigazgatási feladatainak ellátására más eljáró területi kamarát jelöl ki.

(7) A területi kamara működésének felfüggesztése alatt, a 24. § (1) bekezdés szerint kamarai tagsághoz kötött mérnöki vagy építészeti tevékenység kamarai tagság nélkül, a jogszabály szerinti ideiglenes névjegyzékbevétele mellett gyakorolható.

(8) A területi kamara működése törvényességének helyreállítást követően a kamara dönt az ideiglenes névjegyzéken lévő személyek kamarai tagságáról és

a) kamarai tagfelvétel esetén az visszamenőleges hatállyal állapítható meg a névjegyzéki bejegyzés véglegesítése mellett, vagy

b) kamarai tagfelvétel megtagadása esetén a névjegyzéki bejegyzés törlésre kerül.

51. §

[A jogsértő határozatok bírósági megtámadása]

(1) A kamarai tag a területi kamara ellen, a területi kamara az országos kamara testületi szerve által megvalósított közigazgatási tevékenységgel szemben jogosult pert indítani arra hivatkozással, hogy az jogszabályba, a kamara alapszabályába vagy más szabályzatába ütközik. A perindítási jogkör nem terjed ki a fegyelmi ügyekre.

(2) Perindítás előtt a tag vagy a területi kamara köteles a jogsértést a jogsértő határozatról történő tudomásszerzéstől számított 30 napon belül, de legkésőbb a határozat meghozatalától számított hat hónapon belül a felügyelő bizottságnak bejelenteni. Ez utóbbi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A felügyelő bizottság a bejelentést követő 30 napon belül állást foglal.

(3) A pert a tag a területi kamara ellen, a területi kamara az országos kamara ellen a felügyelő bizottság állásfoglalásától számított 30 napon belül indíthatja meg. A határidő jogvesztő, annak elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye.

13. Kamarai hatósági ügyintézés

52. §

[Közigazgatási hatósági ügyek intézése]

(1) A kamara az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti közigazgatási hatóságként jár el – az e §-ban foglalt eltérésekkel – a következő közigazgatási ügyekben:

a) mérnöki vagy építészeti tevékenység engedélyezése, az engedély visszavonása és az ezzel összefüggő névjegyzékbevitel és a névjegyzékből való törlés, a mérnöki vagy az építészeti tevékenységre való jogosultságról hatósági igazolvány kiállítása, valamint a jogszabály szerinti szakmai továbbképzési kötelezettség teljesítésének igazolására szolgáló hatósági bizonyítvány kiállítása,

b) törvénnyel vagy kormányrendelettel a kamarák hatáskörébe utalt egyéb igazgatási ügyek intézése.

(2) A kamara kérelemre a mérnöki vagy építészeti tevékenységre való jogosultságról hatósági igazolványt állít ki. A hatósági igazolvány igazolja az engedély kiadásának idejét és a gyakorolható tevékenységet.

(3) A közigazgatási hatósági ügyben a területi vagy országos kamara titkára, főtitkára a hatáskör gyakorlója.

(4) Ha kormányrendelet másként nem rendelkezik, közigazgatási hatósági ügyben első fokon a területi kamara jár el. A területi kamara elsőfokú határozata ellen fellebbezésnek van helye. A területi kamara döntése elleni fellebbezés elbírálására az országos kamara jogosult.

(5) A 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti engedély visszavonására irányuló eljárást hivatalból meg kell indítani, ha a kamara a visszavonási okról tudomást szerez. A kamara a törlési eljárás során az ügyfelet nyilatkozattételre és adatszolgáltatásra kötelezheti.

(6) A kamara az alapszabályában vagy kamarai szabályzatában meghatározhatja azon ügyeket, amelyek intézése során akkor is az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvény elektronikus ügyintézással kapcsolatos rendelkezéseinek alkalmazásával jár el, ha az ügyfél a kamara tagja vagy alkalmazottja, és az eljárás nem minősül közigazgatási hatósági ügynek.

V. Fejezet

A főépítészek, a főmérnökök és az országos tájépítész

14. A főépítési szervezetrendszer

53. §

[A főépítési szervezet célja]

(1) Az országos főépítész, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész (a továbbiakban együtt: főépítészek) együttesen alkotja a főépítési szervezetrendszert, amely – a hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül – biztosítja a területrendezési szabályozással összhangban álló településtervek megalkotását és azok végrehajtását, a településképi követelmények érvényesítését és az építészeti alapelvek – többek között a minőségi építészet elve, a természeti környezet megőrzésének elve – figyelembevételét az építési folyamatban. Az országos főépítész műemlékvédelmi feladatokat is ellát.

(2) A főépítészek tevékenysége az (1) bekezdés szerinti célkitűzések teljesülését egyszemélyi felelősként és a tervtanács elnökeként egyaránt szolgálja.

(3) A főépítési szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

(4) A területi kamara – szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető – nyilvántartást vezet a területén hivatalt viselő állami és önkormányzati főépítészekről. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni. A nyilvántartásba vételről – valamint ha az adott főépítész még nem kamarai tag, akkor a kamarai tagságról is – a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz. A felvételt megtagadó határozat el-

len a kérelmező a döntés közlésétől számított 15 napon belül az országos kamarához fellebbezhet. A fellebbezést 30 napon belül el kell bírálni.

54. §

[Az országos és a Balatoni főépítész jogállása és feladatai]

(1) Az országos főépítész az ágazati miniszter által irányított minisztériumban állami vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) Az országos főépítész

- a) vezeti az országos építészeti tervtanácsot,
- b) az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településtervezési záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni,
- c) szakmailag összehangolja az állami és az önkormányzati főépítészek tevékenységét,
- d) képviseli az építészeti érdekeket a különböző szakmai és társadalmi fórumokon, és
- e) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

(3) Az országos főépítész

a) szakmailag irányítja az állami főépítész tevékenységet és szükség esetén törvényben foglaltak szerint felügyeleti eljárást folytat le,

b) felülvizsgálja az állami főépítész településtervezési adott záró szakmai véleményét, ha annak jogellenességére hivatkozással az önkormányzat a záró szakmai véleménnyel szemben annak közlésétől számított 15 napon belül az országos főépítésznél kifogással él, és

c) szakmailag felügyeli az önkormányzati főépítészek munkáját.

(4) Az országos főépítész (3) bekezdés b) pontja szerint jogköre magában foglalja a jogszabályilag alátámasztott, 30 napon belül meghozott döntésében a záró szakmai vélemény módosítását vagy helybenhagyását.

(5) A Balatoni főépítész főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(6) A Balatoni főépítész

a) tagként vesz részt az Országos Építészeti Tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékségi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

b) tagként vesz részt az területi építészeti tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékségi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

c) az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékségi területén lévő település településtervezési, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,

d) véleményt nyilvánít az illetékségi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, melyet az az állami főépítésznek a döntését meghozatala során figyelembe kell vennie,

e) az illetékségi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására,

f) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén tervezési tevékenységek végző szakemberek, önkormányzati főépítészek számára szakmai képzéseket szervez,

g) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén lévő ingatlantulajdonosok számára ismertetőanyagokat készít, lakossági fórumokat tart és részt vesz az építészeti szemléletformálásban.

55. §

[Az állami főépítész jogállása és feladatai]

(1) Az állami főépítész a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő, kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező kormánytisztviselő, akinek munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) Az állami főépítész

a) vezeti a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot,

b) véleményezi és záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet – amennyiben jogszabályilag alátámasztott – az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni,

c) elbírálja a településképi bejelentési eljárás során hozott önkormányzati döntésekkel szemben a bejelentő ügyfél által a döntés közlésétől számított 15 napon belül benyújtott kifogást,

d) szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítész feladatok ellátáshoz,

e) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

(3) Az 54. § (4) bekezdésében foglalt esetekben a kifogás országos főépítész részére történő felterjesztését megelőzően az állami főépítész a záró szakmai véleményét módosíthatja vagy visszavonhatja.

(4) Az állami főépítész a (2) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében eljárva a jogszabályilag alátámasztott, 30 napon belül meghozott döntésében az önkormányzati főépítész által előkészített véleményt, döntést helybenhagyja vagy módosítja.

Az állami főépítész felülbírálati jogoz kap az önkormányzati főépítész döntéseivel kapcsolatban. Ennek megfelelően kívánatos lenne az állami főépítészek alkalmazásának feltételeit - végzettségét és különösen a szakmai gyakorlatát – az önkormányzati főépítészekhez képest szigorúbb feltételekhez kötni. Rendkívül fontos lenne az is, hogy az állami főépítész helyettesítésére a főépítészek alkalmazására vonatkozó előírások vonatkozzanak. Jelenleg ugyanis erről a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MVM utasítás intézkedik. Ez szerint az állami főépítész főosztályvezetői beosztású kormánytisztviselő. Akinek a helyettesítését – végzettségi és szakmai gyakorlati követelmény nélkül - a munkáltatói jogokat gyakorló által kijelölt bármely kormánytisztviselő elláthatja.

56. §

[Az önkormányzati főépítész jogállása és feladatai]

(1) A településrendezési és a településképi-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzat önkormányzati főépítészt alkalmaz.

(2) Az önkormányzati főépítész feladatát megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.

(3) Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.

- (4) A (3) bekezdés szerinti tervezést a megbízástól számított 15 napon belül az illetékes területi kamarának be kell jelenteni.
- (5) A városi jogállású településeken kötelező önkormányzati főépítészt alkalmazni. Ha a város a főépítési feladatot társulásban látja el, az önkormányzati főépítész székhelye a városi jogállású önkormányzat székhelye.
- (6) A községi jogállású település
- a) saját települési főépítészt alkalmaz,
 - b) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt, vagy
 - c) vonatkozásában a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítési feladatokat.
- (7) Ha a települési önkormányzat nem tesz eleget a (6) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt kötelezettségének, a községi jogállású település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a járásszékhely város települési főépítésze lesz az önkormányzati főépítész.
- (8) A legalább 10 település vonatkozásában főépítési feladatot ellátó főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.
- (9) Az önkormányzati főépítész
- a) vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
 - b) közreműködik a településképi arculati kézikönyv és a településterv előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
 - c) szakmailag előkészíti a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntést,
 - d) szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat önkormányzati rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,
 - e) ellátja a kormányrendeletben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.
- (10) A (9) bekezdés c) és d) pontjában foglalt esetekben a településképi döntés és vélemény ellen az állami főépítészhez a kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a közléstől számított 15 napon belül.

15. A főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész

57. §

[A főmérnök]

- (1) Az országos főmérnök az ágazati miniszter által irányított minisztériumban vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.
- (2) A térségi főmérnök a vármegyei kormányhivatalban működő, kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező kormánytisztviselő, akinek munkáját hivatali szervezet segíti.
- (3) A térségi főmérnök
- a) koordinálja az illetékességi területén a közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,
 - b) felügyeli az illetékességi területén a sajátos építmények fenntartását, és
 - c) segíti a települési önkormányzatokat településüzemeltetési feladataik ellátásában.

- (4) A térségi főmérnök munkáját az országos főmérnök szakmailag irányítja.
- (5) A Balatoni főmérnök főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.
- (6) A Balatoni főmérnök illetékességi területén
 - a) koordinálja a vármegyehatáron túlnyúló közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,
 - b) segíti az előző pont szerint megvalósult létesítmények fenntartását.

58. §

[Az országos és a Balatoni főtájépítész]

- (1) Az országos tájépítész az ágazati miniszter által irányított minisztériumban vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.
- (2) Az országos tájépítész
 - a) az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosítása,
 - b) az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodás,
 - c) a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakítása és működtetése,
 - d) az ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakítása és működtetése, valamint
 - e) a tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosításaérdekében az országos főépítész munkáját segíti.
- (3) A Balatoni főtájépítész főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.
- (4) A Balatoni főtájépítész a balatoni főépítész munkáját segíti, és feladatát
 - a) az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosítása,
 - b) az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodás,
 - c) a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakítása és működtetése,
 - d) az ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakítása és működtetése, valamint
 - e) a tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosításaérdekében végzi.

VI. Fejezet **A tervtanácsok**

16. A tervtanácsai szervezetrendszer

59. §

[A tervtanácsai szervezetrendszer felépítése]

- (1) A tervtanácsai szervezetrendszer áll
 - a) az Országos Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke az országos főépítész,

b) a területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, amelyek elnöke az állami főépítész, valamint

c) a helyi építészeti tervtanácsokból, amelyek elnöke az önkormányzati főépítész.

(2) A tervtanácsi szervezetrendszer az országos főépítész szakmailag irányítja.

(3) A tervtanács eljárására vonatkozó szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

(4) Ha az építési tevékenység végzése hatósági engedélyhez kötött és e törvény tervtanácsi eljárást is előír, kormányrendeletben meghatározott módon az engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a tervtanács támogató véleményét. Ha az első fokon eljáró építészeti tervtanács véleményével szemben kifogással éltek, a másodfokú építészeti tervtanács véleményét kell az engedély iránti kérelemhez mellékelni.

(5) Ha ugyanabban az ügyben a véleményezési eljárás több tervtanács feladatkörét is érinti, a magasabb szintű tervtanács jár el.

60. §

[Az építészeti tervtanácsi szervezetrendszer célja és az építészeti tervtanácsok tagjai]

(1) A települési környezet, az építészeti örökség védelme és a műemlékvédelem szempontjából nagy jelentőségű településképi, építésügyi és örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárásokban az eljáró főépítész munkáját építészeti tervtanács segíti.

(2) Az építészeti tervtanács az építészeti-műszaki tervezésben, valamint a műemlékvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület.

(3) Az építészeti tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettséggel (korábban egyetemi végzettséggel) és legalább öt éves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet. Az építészeti tervtanács munkájában kötelezően tagként vesz részt egy belsőépítész is.

61. §

[Az Országos Építészeti Tervtanács feladatköre]

(1) Az Országos Építészeti Tervtanács illetékessége az egész ország területére kiterjed.

(2) Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

a) a nemzeti emlék kategóriába tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,

b) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját,

c) a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben az e rendeletben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt,

d) a nemzeti emlékhellyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,

e) az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás esetében az építészeti-műszaki dokumentációt,

f) az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épülettel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,

g) az egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább hat lakásból álló többlakásos, új építésű lakó, üdülő és szállás jellegű rendeltetésű épülettel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, valamint

h) a 400m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi építmények építésügyi hatósági engedélyezési – és ennek részeként a kereskedelmi építmények vonatkozásában működtetett bizottság – eljárását megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

(3) A (2) bekezdés szerinti tervtanácsi ülésén részt vesz az építmény fekvése szerinti település önkormányzati főépítésze is.

(4) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt ügy érinti az illetékességi területét, a tervtanács ülésén részt vesz a Balatoni főépítész is.

(5) Az Országos Építészeti Tervtanács megvizsgálja a területi építészeti tervtanács által első fokon adott vélemény ellen a kérelmező ügyfélnek a közléstől számított 15 napon belül benyújtott kifogását, és 30 napon belül meghozott jogszabályilag alátámasztott véleményében a területi tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja.

62. §

[A területi építészeti tervtanács feladatköre]

(1) A területi építészeti tervtanács illetékességi területe megegyezik az állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területével.

(2) A területi építészeti tervtanács véleményezi a világörökségi területen

a) az új épület építéséhez vagy a meglévő épület bővítéséhez, valamint a meglévő építmény közterületről látható homlokzatának felújításához vagy közterületről látható homlokzata legalább 20%-át érintő átalakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,

b) külfejtéses művelésű bányatelek bővítésének vagy rekultivációjának, tájképrehabilitációjának, napelempark vagy napelemes erőmű létesítésének, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés külterületen történő elhelyezésének tervdokumentációját.

(3) Ha a járásszékhelyen felállításra kerülő helyi építészeti tervtanácsnál elégséges szakember nem áll rendelkezésre, a területi építészeti tervtanács a fővárosi és vármegyei kormányhivattal kötött megállapodás alapján átveheti a helyi tervtanács feladatát.

(4) A területi építészeti tervtanács megvizsgálja a helyi építészeti tervtanács által első fokon adott településképi vélemény ellen a kérelmező ügyfél részéről benyújtott kifogást, és 30 napon belül meghozott jogszabályilag alátámasztott véleményében a helyi építészeti tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja.

(5) A kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a területi építészeti tervtanács (3) és (4) bekezdés szerinti véleménye ellen az Országos Építészeti Tervtanácshoz a vélemény közlésétől számított 15 napon belül.

63. §

[A helyi építészeti tervtanács feladatköre]

- (1) Helyi építészeti tervtanács működik a járasszékhely városokban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben, kivéve, ha a világörökségi területen való elhelyezkedés miatt a tervtanács feladatokat a területi építészeti tervtanács látja el. Egyéb település esetében helyi építészeti tervtanács akkor működik, ha önkormányzat rendeletével helyi építészeti tervtanácsot állít fel.
- (2) A helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel nem működik helyi építészeti tervtanács.
- (3) A helyi építészeti tervtanács véleményezi a helyi emlék kategóriába tartozó műemlékkel és műemlék telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.
- (4) A helyi építészeti tervtanács közreműködik a településképi arculati kézikönyv és a településterv előkészítésében, módosításában, valamint ellátja az építészeti minőség védelmével összefüggő helyi és járási szintű feladatokat.
- (5) A helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a vélemény közzétételétől számított 15 napon belül.

64. §

[A településrendezési tervtanács célja és feladatköre]

- (1) A területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervvel történő összhang biztosítása, továbbá az általános településrendezési és építési követelmények megfelelő figyelembevétele érdekében a településterv készítését településrendezési tervtanács segíti.
- (2) A településrendezési tervtanács a településrendezésben kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület, amelynek tagjaira vonatkozó szakképesítési és szakmagyakorlási követelményeket kormányrendelet állapítja meg.
- (3) A településrendezési tervtanács illetékességi területe megegyezik az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területével.
- (4) A települési önkormányzat polgármestere vagy a településterv tervezője településrendezési tervtanács véleményét kérhet a készülő településtervről vagy annak módosításáról a tervre vonatkozó véleményezési szakasz megkezdését megelőzően.
- (5) A településrendezési tervtanács véleményét a megkereséstől számított 30 napon belül alakítja ki azzal, hogy a tervet véleményezésre alkalmasnak vagy véleményezésre nem alkalmasnak nyilvánítja. Véleményezésre alkalmassá nyilvánítás esetében is megfogalmazhatóak olyan feltételek, amelyek teljesítéséhez kötötten tekinthető alkalmasnak a tervdokumentáció.
- (6) A tervtanács vélemény köti az állami főépítést a településterv véleményezési eljárása során.

VII. Fejezet

Az építési folyamat résztvevői

17. Az építési folyamat résztvevői és azok felelőssége

65. §

[Az építési folyamat]

(1) Az építési folyamat az építési beruházás megtervezésétől az azzal kapcsolatos építésügyi hatósági eljáráson és az építőipari kivitelezési tevékenységen át az építmény használatának, üzemeltetésének megkezdéséig tartó tevékenységek összessége.

(2) Az

- a) az építésügyi hatóság,
- b) az építtető,
- c) az építészeti-műszaki tervező – az engedélyezési, a tudomásulvételi és a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági- és a tájépítész tervezőt is –,
- d) az építésügyi műszaki szakértő,
- e) a kivitelező,
- f) a felelős műszaki vezető,
- g) az építési műszaki ellenőr,
- h) az építtetői fedezetkezelő,
- i) az energetikai tanúsító, valamint
- j) a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor

(a továbbiakban együtt: az építési folyamat résztvevői) kötelesek együttműködni az építési folyamat megvalósítása érdekében.

(3) Az építési folyamat résztvevői közötti összeférhetetlenségi szabályokat kormányrendelet határozza meg.

66. §

[Az építésügyi hatóság]

(1) Az építésügyi hatóság olyan hatósági feladatot ellátó igazgatási szerv, amely az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákat és a műemléki védelem alatt álló építményeket is – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési, ellenőrzési, valamint jogszabályban meghatározott egyéb feladatokat lát el, melyek során az építményekre vonatkozó településrendezési, építési és szakmai követelményeket juttatja érvényre.

(2) A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

67. §

[Az építtető]

(1) Az építtető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója.

(2) Az építtető felel

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- b) az engedélyezési vagy a bejelentési dokumentáció tervezőjének, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- c) az építésügyi hatósági engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételének megszerzéséért,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,

e) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt vagy az egyszerű bejelentés során tudomásul vett építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért,

f) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezéséért és ellenőrzéséért,

g) az építési munkaterület átadásáért,

h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,

i) azért, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,

j) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg, valamint

k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

(3) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

68. §

[A tervező és az építésügyi műszaki szakértő]

(1) A tervező építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősülő tevékenységet végez.

(2) Az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához és az építési folyamat során az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (tervezői és műszaki szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt vagy kormányrendelet szerinti szakmagyakorlást folytató céget.

(3) A névjegyzéket vezető szerv annak ad tervezési, valamint műszaki szakértői jogosultságot, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(4) Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési és szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik.

(5) A tervező a feladatellátása során felelős

a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is) műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért, építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

b) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező kiválasztásáért,

- c) a szakági tervezők, valamint a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész és a tájépítész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,
 - d) kormányrendeletben meghatározott esetben felelősségbiztosításának meglétéért,
 - e) az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint
 - f) kormányrendeletben meghatározottak szerint az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés esetén, az építmény megvalósítása során az eltéréssel kapcsolatos hozzájárulásának, valamint építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.
- (6) A tervezői nyilatkozat kapcsán a szakmai kamara etikai bizottsága felügyeleti jogkört gyakorol.
- (7) Tervezői jogosultság nélkül végzett építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén,
- a) ha a tervező nem rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott mértékű közigazgatási bírsággal sújtja,
 - b) ha a tervező rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, azonban azon túlterjeszkedve végezte a tevékenységét, akkor a területi szakmai kamara e törvény szerinti szankciót alkalmaz.
- (8) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység végzésének feltételeként az e törvény szerint megfelelő tervezői jogosultságon felül kormányrendelet kötelező felelősségbiztosítást írhat elő.
- (9) A tervezői művezetést jogszabály kötelezővé teheti.

69. §

[A kivitelező]

- (1) Az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység végzésére – az építőipari kivitelezői nyilvántartásban szereplő és a tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkező – kivitelezési szerződést köt. A kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységét a (8) bekezdésben meghatározott felelősséggel látja el.
- (2) Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. Amennyiben a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel már nem rendelkezik vagy az adataiban változás következett be, köteles azt a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.
- (3) A Szolgtv. szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.
- (4) A vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló minősítést írhat elő.
- (5) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy hozzátartozó részére végezhet.
- (6) A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (a továbbiakban: MKIK) vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak (a továbbiakban: vállalkozó kivitelező) névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot.
- (7) A MKIK kormányrendeletben meghatározott mértékű bírsággal sújtja azt a vállalkozó kivitelezőt, aki a kormányrendeletben meghatározott adatváltozást, valamint a tevékenység vég-

zésének feltételeiben történt változást nem jelentette be, továbbá a névjegyzékből azt a vállalkozó kivitelezőt törli, aki a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenységet nem végezte el, a kivitelezési szerződéstől nem állt el, és az átvett előleggel nem számolt el.

(8) A vállalkozó kivitelező a feladatellátása során felelős

a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,

b) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészműszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazásának maradéktalan betartásáért és betartatásáért,

c) az építészműszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,

d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményszakmának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy kormányrendeletben meghatározott esetekben az alkalmazásáért,

e) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményszakmák rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően kormányrendeletben meghatározott nyilatkozat megtételéért,

g) az építetővel együttesen a 67. § (3) bekezdésében foglaltakért, és

h) az építési munkaterületnek jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.

70. §

[A felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr]

(1) Felelős műszaki vezetői és építési műszaki ellenőri tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a jogszabályban kijelölt névjegyzéket vezető szerv engedélyével. A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt. A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) A kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel rendelkező felelős műszaki vezető a tevékenységét a vállalkozó kivitelező foglalkoztatásában vagy kormányrendeletben meghatározott esetben az alkalmazásában végzi, amelynek során az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

(3) A felelős műszaki vezető a feladatellátása során felelős

a) az építményszakmának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

c) – kormányrendeletben meghatározott feladatai körében – a hatósági eljárásban záradékolt építészműszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításáért,

d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért, és

f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

(4) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet, az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 69. § (8) bekezdés b)-f) pontjában foglaltak betartásáért.

(5) Az építtető feladatainak ellátására, helyszíni képviselőjeként az építményszakmájának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező építési műszaki ellenőr tevékenységét igénybe veheti.

(6) Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 67. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátása.

(7) Építési műszaki ellenőr megbízását jogszabály kötelezővé teheti.

71. §

[Az építtetői fedezetkezelő]

(1) Az építtetői fedezetkezelő az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítését segíti elő, és biztosítja az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének célhoz kötött felhasználását.

(2) Az építtetői fedezetkezelőnek a kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell – egy összegben, vagy több szakaszra bontott építkezés esetén a szerződés szerinti teljesítési szakaszonként – elhelyeznie az építőipari kivitelezési tevékenység kormányrendeletben meghatározott ellenértékének fedezetét és a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét.

(3) Az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg az építtetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építtetői fedezetkezelést végzők körét, az építtetői fedezetkezelés résztvevői feladatait, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait.

72. §

[Az energetikai tanúsító, a zöldfelületi tanúsító, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor]

(1) Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.

(2) Energetikai tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll energetikai tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, a területi mérnöki vagy építész kamara tagja, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(3) Aki energetikai tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.

(4) Az energetikai tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha működése során az adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 50 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.

(5) Az energetikai tanúsítói tevékenységet jogszabályban kijelölt kamara az ott meghatározottak szerint ellenőrzi és alkalmazza az ott meghatározott szankciókat.

- (6) Az energetikai tanúsító az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az építésgazdaságért felelős miniszter által kidolgoztatott elektronikus program hitelesítéséért és adattárolásáért díjat fizet, amely 2000 forint. A rendszerhasználati díj az az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet az kizárólag az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.
- (7) A biztonsági és egészségvédelmi koordinátorral szemben támasztott szakmai követelményeket, alkalmazásának eseteit és az általa ellátandó feladatokat kormányrendelet állapítja meg.
- (8) A zöldfelületi tanúsítói tevékenység az ingatlan ökológiai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről zöldfelületi tanúsítvány kiállítása.(9) Zöldfelületi tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, az építész kamara táj- és kertépítészeti tagozatának tagja, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.
- (10) Aki zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.
- (11) A zöldfelületi tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha működése során az adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 50 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.
- (12) A zöldfelületi tanúsítói tevékenységet jogszabályban kijelölt kamara az ott meghatározottak szerint ellenőrzi és alkalmazza az ott meghatározott szankciókat.
- (13) A zöldfelületi tanúsító az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az építésgazdaságért felelős miniszter által kidolgoztatott elektronikus program hitelesítéséért és adattárolásáért díjat fizet, amely 2000 forint. A rendszerhasználati díj az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet az kizárólag az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

73. §

[Szervezetek mint az építési folyamat résztvevői]

- (1) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kormányrendeletben meghatározott feltételek mellett vállalkozhat és folytathatja a 67. §, a 68. §, a 70. § (6) és (7) bekezdése, valamint a 72. § (1)-(5) bekezdése szerinti tevékenységet.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervezetnek az ott meghatározott tevékenysége folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

HARMADIK RÉSZ A DOLOGI ÉPÍTÉSJOG

VIII. Fejezet

A településfejlesztés és a településrendezés

18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai

74. §

[A településfejlesztés és a településrendezés célja és rendeltetése]

(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településtervek megalkotása és felülvizsgálata során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni

a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,

c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,

e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,

f) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel való takarékos gazdálkodásra,

g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,

h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.

75. §

[A településtervekkel szemben támasztott követelmények]

(1) A településtervet

a) a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban,

b) az országos, általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével,

c) e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben, és

d) országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

(2) A településtervet elfogadása előtt az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

- (3) Az államigazgatási szerv a (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.
- (4) A településterv készítéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer a településrendezési és településfejlesztési feladatok ellátásához szükséges adattartalmú felszínborítási rétegét, az érintett területre a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja.
- (5) A településterv csak akkor fogadható el, ha azzal a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult személy a záró szakmai véleményben egyetért. Nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. A záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon a településterv elfogadható.
- (6) Az államigazgatási szervnek és közműszolgáltatónak a helyi építési szabályzatot a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.
- (7) Ha a települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, a településtervében a barnamezős területet lehatárolhatja, továbbá a településfejlesztési terv felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározhatja.

76. §

[Védelmi előírások]

- (1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában az állami főépítész kikérheti az országos főépítész tervezettel kapcsolatos véleményét.
- (3) Az országos főépítész az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetekben 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.
- (4) Az országos főépítész a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településterv tervezete megfelel-e a 8. és 9. §-ban foglaltaknak, valamint az országos és kiemelt térségi szintű területrendezési és az általános településrendezési követelményeknek.
- (5) Az országos főépítész (4) bekezdés szerinti érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítész vélemény adható.
- (6) Beépítésre szánt területen – a kiemelten közérdekű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozó beépítési szabályt megállapító kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában – épület csak építési telken helyezhető el.

(7) Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

(8) Olyan építmény esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrész, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési, összevont és fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményezés előzi meg.

(9) Az építésügyi hatóság a (8) bekezdés szerinti eljárásokban az engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a (8) bekezdésben meghatározott tervtanács szakmai véleményében az építészműszaki tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlotta.

19. A településtervezés és a településtervező

77. §

[A településtervezés]

(1) Településtervezési tevékenység a településtervek és módosításuk előkészítése, valamint azok végrehatásának szakmai elősegítése.

(2) Településtervezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet (a továbbiakban: településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultság) az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető Magyar Építész Kamara (a továbbiakban: névjegyzéket vezető szerv) engedélyével. A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(3) A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi a településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultságot, aki büntetlen előéletű és nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, továbbá rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

(4) A településfejlesztési tervet és annak módosítását a (2) bekezdés szerinti személy településtervezési jogosultsággal nem rendelkező, kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettségű személy bevonásával is előkészítheti.

(5) Településtervek készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat – ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak – más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

(6) A településtervet – annak jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt – magyar nyelven kell dokumentálni.

78. §

[Önkormányzati feladatellátás]

(1) A településtervet és annak módosítását a települési önkormányzat vagy annak társulása maga készíti el, a 75. § szerinti településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy előkészítése alapján.

(2) Az (1) bekezdés szerinti személlyel kötött településtervezési szerződésre szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
 - b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és
 - c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.
- (3) A települési önkormányzatok a településtervezési feladataik ellátására társulhatnak akkor is, ha területük egymással nem határos, de egy járásban fekszenek.
- (4) A településterv az egyes településekre együttesen is készülhet, de a vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok képviselő-testületei külön-külön fogadják el. A véleményezési eljárás lefolytatásáról az önkormányzatok megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik azzal, hogy az érintett települések közigazgatási területe vonatkozásában az egyeztetés külön-külön eljárásban történik.

20. A településtervek típusai és azok tartalma

79. §

[A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]

- (1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.
- (2) A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.
- (3) A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot fogad el.
- (4) A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.
- (5) A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet. A településrendezési terv módosításával egyidejűleg a képviselő-testület, illetve közgyűlés dönt, hogy a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal fenntartja, vagy a településrendezési tervre tekintettel módosítja.
- (6) A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül.
- (7) A fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül
 - a) a Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat, valamint
 - b) az a) pont szerinti szabályzat által szabályozott terület kivételével a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat.

80. §

[A településfejlesztési terv]

- (1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

- a) meghatározza a település jövőképét,
- b) meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- c) rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, és
- d) meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.

(3) A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg.

(4) A településfejlesztési tervet az önkormányzat normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre és egy fővárosi kerületre csak egy településfejlesztési terv készülhet.

(5) A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.

81. §

[A helyi építési szabályzat]

(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

(2) A helyi építési szabályzat célja

- a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- c) biztosítani a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát is, valamint
- d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme.

(3) Építési tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

(4) Az utolsó általános helyi önkormányzati képviselőválasztás szerinti év első napján legalább 5000 fő népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek, a járasszékhely városok, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén fekvő települések, valamint a világörökségi területen lévő települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) az építési övezetre és az övezetre a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,

c) az építési telkek beépítési módjára, az építési helyre, az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,

d) a közterület-alakításra és a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,

e) településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-értékesítési eszközöket,

f) a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, és

g) a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

(5) A (4) bekezdés szerinti felsorolásba nem tartozó települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza

a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,

b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,

c) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,

d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,

e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,

f) az a)-e) pontban nem szereplő előírások tekintetében az általános településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

(6) Az országos, általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha a kormányrendelet az eltérést kifejezetten megengedi, és a beépítési szabályok tekintetében a kormányrendeletben szereplő minimum és maximum értékektől való eltérés mértéke ez esetben sem haladhatja meg a 25%-ot sem az enyhítés, sem a szigorítás irányába.

(7) Egy településre – ide nem értve a megyei jogú városokat, a fővárost és a fővárosi kerületeket – csak egy helyi építési szabályzat készülhet.

(8) Ha a településen több fejlesztési igény merül fel, a helyi építési szabályzat fejlesztésekkel összefüggő módosítását egy eljárás keretében kell végrehajtani.

(9) A helyi építési szabályzatban – különösen a helyi építési szabályzat (4) bekezdés a) pontja és (5) bekezdés a) pontja szerinti térképi megjelenítése során – megjeleníthető olyan tény vagy adat is, amely a helyi építési szabályzat értelmezését elősegíti.

(10) Ha a helyi építési szabályzatban a (9) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepel, egyértelműen meg kell határozni az ilyen adatok vagy tények körét. A helyi építési szabályzatban a (9) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepeltetése – a (9) bekezdésben meghatározottakon túl – további joghatás kiváltására alkalmas normatív jelleggel nem rendelkezik.

(11) A (4) bekezdés szerinti helyi építési szabályzatban a gépjármű elhelyezés követelményeit úgy kell megállapítani, hogy az a telken belüli parkolást – akár felszíni, akár parkolóházi megoldás alkalmazásával – előnyben részesítse a közterületi parkolással szemben, és az önkormányzatnak a helyi sajátosságokat minden esetben figyelembe kell vennie az előírások

megállapításánál. A felszíni parkolók kialakításánál a fásításra fokozott figyelmet kell fordítani. A helyi építési szabályzat az általános településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendeletben foglaltaknál kevesebb akadálymentesített parkolóhelyet nem állapíthat meg.

82. §

[Egyéb településrendezési tervek]

(1) A fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, kormányrendeletben meghatározott egyes településrendezési követelményeket és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását a fővárosi rendezési szabályzat állapítja meg.

(2) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – a fővárosi önkormányzat

a) az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően, a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének,

b) a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító helyi építési szabályzatot is elfogad.

83. §

[Kialakult állapothoz való illeszkedés]

(1) Ha egy adott, építési tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki tervdokumentációjának igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb kialakult állapothoz történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelmének benyújtása időpontjában vagy az ingatlan-nyilvántartásban már szereplő építményeket és átvezetett telekalakításokat kell figyelembe venni, és a kialakult állapotról a települési önkormányzatnak a kérelmezővel szakmai konzultációt kell tartania.

(3) A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,

b) a telek beépítési módja a telektömb jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és

c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

(4) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó (1)-(3) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

(5) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló helyi építési szabályzat tartalmazza legalább a 81. § (4) bekezdésben foglaltakat, figyelembe véve a 81. § (5) bekezdését.

21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

84. §

[A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) a közjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- j) az útéptési és közművesítési hozzájárulás, és
- k) a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról külön törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)-k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait kormányrendelet állapítja meg.

85. §

[A tilalmak]

(1) Külön önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a törvényi követelmények érvényesítésére a természetvédelmi és a környezetvédelmi hatóság telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett építésügyi hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

(3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A

rendelettel elrendelt tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(4) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint az egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

86. §

[A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a készítésről döntő önkormányzati határozattól helyi építési szabályzatról szóló a rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követően csak egy ízben és legfeljebb két éves időtartamra lehet ugyanazon területre változtatási tilalmat elrendelni.

(3) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

87. §

[A telekalakítási és építési tilalom tartalma]

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a) a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,
- b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről vagy a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

- a) a bontási munkák,
- b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- c) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,

d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m² hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és

e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

88. §

[A telekalakítás]

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

(2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló út megépítésével egyidejűleg kell elvégezni.

(3) A telekalakítás a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

(4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telökké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

89. §

[A telekalakítás esetkörei és garanciális szabályai]

(1) A telekalakítás lehet:

- a) telekcsoport újraosztása,
- b) telekfelosztás,
- c) telekegyesítés,
- d) telekhatár-rendeztés, vagy
- e) vasúti telekalakítás.

(2) A telekalakítási hatóság

a) a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak nem megfelelő engedély iránti kérelmet elutasítja, és

b) döntése semmis, ha a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát mellőzve hozta meg döntését.

(3) A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban országos jelentőségű védett természeti terület, törvény erejénél fogva védett forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár, természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai folyosó, természeti emlék, barlang felszíni védőövezet jogi jelleg ténye van feljegyezve, akkor az ingatlan-nyilvántartási átvezetés feltétele az, hogy a kialakuló, jogi jelleggel természetben érintett földrészlet tulajdoni lapjára tovább kell jegyezni a jogi jelleg tényét. A telekalakítási engedélynek rendelkeznie kell arról, hogy mely kialakuló földrészletek tulajdoni lapján kell továbbvezetni a jogi jellegét.

(4) Ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban – jogi jellegként – helyi jelentőségű védett természeti terület, természetvédelmi terület, természeti emlék jogi jelleg ténye van feljegyezve, akkor az ingatlan-nyilvántartási átvezetés feltétele az, hogy a kialakuló, jogi jelleggel természetben érintett földrészlet tulajdoni lapjára tovább kell je-

gyezni a jogi jelleg tényét. A telekalakítási engedélynek rendelkeznie kell arról, hogy mely kialakuló földrészletek tulajdoni lapján kell továbbvezetni a jogi jelleget.

(5) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

90. §

[A közjogi kártalanítás]

(1) Ha a helyi önkormányzat

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

(3) Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás

a) a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás,

b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,

c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,

e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás, és

f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás esetében.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

(7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

91. §

[A kártalanítás kötelezettség teljesítése]

- (1) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi és a kerületi önkormányzatot érdekelttségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.
- (2) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendelet hatálybalépésének, vagy a hatósági határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna.
- (3) Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és várme gyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.
- (4) A tulajdonost, haszonélvezőt a 90. § (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (2) bekezdés szerinti kártalanítás, és a 90. § (4) bekezdésében szabályozott ingatlan megvételének követelése a (2) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.
- (5) A fővárosban a tulajdonos a 90. § (4) bekezdése szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő azzal, hogy a megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (2) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

92. §

[A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehatására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Eddig az volt a jól működő gyakorlat, hogy a - szinte kivétel nélkül konkrét fejlesztési elképzelésekhez kötött - telepítési tanulmánytervet építész tervező készítette, hiszen ő látta át leg-

inkább a fejlesztési célokat, valamint az azok megvalósításához vezető utat és eszközöket. Ha az építész tervezők elveszítik az e tevékenységre vonatkozó jogosultságukat az azonnal elfogja lehetetleníteni a fejlesztéseket. Már csak azért is, mert a településtervezői szakma más léptékű általánosabb városfejlesztési feladatokra koncentrál, de ezzel együtt súlyos szakember hiánnyal és kapacitás problémával is küzd.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) Nem lehet településszerződést kötni egy adott telek, építési telek beépítési szabályainak megváltoztatására anélkül, hogy a telektömbön belüli más telekre, építési telekre ez a módosított beépítési szabály ne vonatkozna.

(6) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezekkel összefüggésben a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(7) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(8) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(9) A cél megvalósítója által a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve a közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A megkereséshez a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(10) A településrendezési szerződés tartalmával és megkötésének rendjével kapcsolatos részletes szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

93. §

[A településrendezési kötelezések]

(1) Településrendezési kötelezés keretében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség vagy
- c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében – a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3) A települési önkormányzat – jogszabályban meghatározott esetekben és módon, a településképp javítása érdekében – a településképet rontó rossz állapotú épületek, reklámhordozók és reklámtartó berendezések meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat az épületekkel kapcsolatban előírt kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető.

(4) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – az építési telek rendeltetésszerű és zavartalan használatának védelme érdekében – helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a gondatlan vagy tudatos tevékenység eredményeképpen inváziós fás szárú növényfajokkal borított lakóterületi telek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben. A helyrehozatali kötelezettség alapján gondoskodni kell arról, hogy a szomszédos lakóövezeti ingatlanon az inváziós fás szárú növényfajok megjelenése ne korlátozza az ingatlan rekreációs, pihenési és kiskertesi művelési funkcióját.

(5) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében – az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

(6) A településrendezési kötelezést tartalmazó határozat közlésével egyidejűleg a települési önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének törlése érdekében.

IX. Fejezet

Országos és helyi településképp-védelem

22. A településképp védelmének rendszere

94. §

[A településképp-védelem elemei]

(1) A településképi védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.

(2) A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat (a továbbiakban együtt: önkormányzat) a településképi védelmét a helyi építési szabályzatban

- a) településképi követelmények meghatározásával,
- b) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával,
- c) önkormányzati településképi-értékesítési eszközök szabályozásával

biztosítja.

(3) Törvény és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet településképi-védelmet biztosíthat – településképi követelmények és településképi-értékesítési eszközök megállapításával – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területére olyan módon, hogy erre a területre a (2) bekezdés szerinti önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településképi-értékesítési eszközöket nem állapíthat meg.

(4) Kormányrendelet országos településképi-védelmet biztosíthat – kiemelt településképi követelmények és kiemelt településképi-értékesítési eszközök megállapításával – a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre olyan módon, hogy a (2) bekezdés szerinti önkormányzat által megállapított településképi követelmények és önkormányzati településképi-értékesítési eszközök nem lehetnek ellentétesek az országos településképi-védelmet biztosító kormányrendelet előírásaival.

95. §

[Az országos településképi-védelem]

(1) A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyek településképi védelme érdekében

- a) kiemelt településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kiemelt kézikönyv) készítését írhatja elő,
- b) kiemelt településképi követelményeket határozhat meg,
- c) kiemelt településképi-értékesítési eszközök alkalmazását írhatja elő, és
- d) támogatási és ösztönző rendszer útján elősegítheti a kiemelt településképi követelmények értékesítését.

(2) A kiemelt kézikönyv az országos főépítész közreműködésével készül, ennek tartalmára, elkészítésére és egyeztetésére vonatkozó részletes szabályokat, valamint a kiemelt településképi követelményeket és a támogatási és ösztönző rendszer elemeit kormányrendelet tartalmazza.

(3) A településképi szempontból kiemelten meghatározó területre kormányrendeletben kijelölt államigazgatási szerv

- a) tájékoztatást adhat és szakmai konzultációt biztosíthat a kiemelt településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a követelmények értékesítési módjára,
- b) kiemelt településképi véleményezési eljárást folytathat le és településképi véleményt adhat az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,
- c) kiemelt településképi bejelentési eljárást folytathat le és településképi döntést hozhat az építésügyi hatósági engedélyhez és tudomásulvételhez nem kötött építési tevékenységek tekintetében,
- d) településképi kötelezést adhat ki, és településképi-védelmi bírságot szabhat ki.

(4) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében legalább 500 000 forint, legfeljebb 10 000 000 forint összegű, közigazgatási bírságnak megfelelő településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.

(5) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a településképi-védelmi bírság kiszabása feltételeinek teljesülése esetén – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései szerint – helyszíni bírságot is alkalmazhat, amely azonban nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

96. §

[A helyi településképi-védelem]

(1) A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területe kivételével –

a) a település teljes közigazgatási területére, a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre vagy egyedileg meghatározott egyéb területére az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi,

b) háztartási méretű kiserőművek (napelemek) épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelményt állapíthat meg.

(2) A településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(3) A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(4) A kézikönyv, illetve a településképi szabályozás az önkormányzati főépítész közreműködésével és a társadalmi nyilvánosság széleskörű biztosításával készül.

(5) A kézikönyvet a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni.

(6) Az építési tevékenység során a településképi követelmények teljesítése az építtető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége, tervező és kivitelező hiányában az építtető felelőssége. A tervező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a kivitelezési dokumentáció a településképi követelményeket figyelembe vette. A kivitelező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a részére átadott kivitelezési dokumentációban foglaltak szerint járt el. Az építtető mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a felelősség a tervezőt vagy a kivitelezőt terheli.

(7) Az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények és a (2) bekezdés szerinti kézikönyv részletes tartalmi kereteit kormányrendelet határozza meg.

(8) A világörökségi terület, valamint a Világörökség Jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményeit a településképi rendeletben megállapított településképi követelményektől függetlenül alkalmazni kell.

(9) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – helyi emlékké nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közös-

ségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(10) A helyi építési szabályzat helyi emlékre vonatkozó előírásai

a) tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket,

b) tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézkedést –, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

(11) A helyi emlékké nyilvánítás értékvizsgálaton alapul.

(12) A helyi emlék területi vagy egyedi védelem lehet, amelynek részletes szabályait kormányrendelet határozza.

23. Az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer

97. §

[Településkép-értékesítési eszközök]

(1) A településképi követelményeknek az építési tevékenységeknél való alkalmazását önkormányzati településkép-értékesítési eszközök segítik elő.

(2) A településképi védelme érdekében

a) az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények értékesítésének módjára,

b) az önkormányzat kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),

c) az önkormányzat településképi bejelentési eljárást

ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez és tudomásulvételhez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek) épületeken való elhelyezését is –,

cb) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,

d) az önkormányzat településképi kötelezést adhat ki és településkép-védelmi bírságot szabhat ki,

e) az önkormányzat a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén – a településkép-védelmi bírság ismételt kiszabása helyett – a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását fogantatosítja, mely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

(3) Szakmai konzultációnak helye van a lakóépületek tudomásulvételi eljárásának megkezdése előtt is azzal, hogy a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv a tudomásulvételi kérelem mellékletét képezi.

(4) A (2) bekezdés szerinti településképi-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.

98. §

[A településképi véleményezési eljárás]

(1) A helyi önkormányzat településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy annak hiányában az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét.

(3) Ha az önkormányzat az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(4) Ha az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással a kérelmező nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül a kérelmező kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhez, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.

(5) Amennyiben a településképi vélemény a jogszabályban foglaltakkal ellentétes, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével kizárhatja.

99. §

[A településképi bejelentési eljárás]

(1) Az önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában foglalt esetekben, valamint – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – településképi bejelentési eljárást folytat le a 97. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontjában foglalt esetben.

(2) A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az illetékes önkormányzatnál kezdeményezi. A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy tudomásulvétel nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg.

(3) Az önkormányzat a (2) bekezdés szerinti álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

100. §

[A településképi kötelezés és a településképi-védelmi bírság]

(1) Ha az ingatlan tulajdonosa

a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértette,

b) településképi véleményezési vagy településképi bejelentés eljárás lefolytatása nélkül vagy az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdte meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet,

az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(4) A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

101. §

[Önkormányzati támogató és ösztönző rendszer]

A helyi önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a helyi építési szabályzat határozza meg.

24. Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai

102. §

[A reklámszabályozás hatálya]

(1) E törvény reklámra és reklámeszközre vonatkozó rendelkezései a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámra terjednek ki, ide nem értve

a) a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést, továbbá az üzlethelyiség portáljában – kirakatában – elhelyezett gazdasági reklámot,

b) a járművön elhelyezett gazdasági reklámot, és

c) a tulajdonos által az ingatlanán elhelyezett, annak elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívást, hirdetést, valamint a helyi önkormányzat által lakossági apróhirdetések közzétételének megkönnyítése céljából biztosított táblán vagy egyéb felületen elhelyezett, kisméretű hirdetéseket.

(2) E törvény hatálya kiterjed a reklámnak és reklámeszköznek a közúti közlekedési jogszabályok szerinti közút úttesten kívüli burkolatlan részén és a közút tengelyétől számított 100 méteren belüli elhelyezésére is.

(3) E törvény hatálya nem terjed ki a Vetv. szerinti politikai reklámra és annak közzétételére.

103. §

[Reklám-elhelyezési tilalom]

(1) Tilos elhelyezni reklámot, reklámeszközt

- a) a kiemelt nemzeti emlékhelyen,
 - b) a műemléken és annak telkén,
 - c) a történeti kert területén,
 - d) a védett temető területén,
 - e) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területén, és
 - f) az országos jelentőségű védett természeti terület területén.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti, településkép-védelmi és örökségvédelmi célú reklám-elhelyezési tilalom miatt az államot kártalanítási kötelezettség nem terheli.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területeken elhelyezett reklámeszközt 2024. január 1-ig el kell távolítani.

104. §

[Reklámok közzétételének keretszabályai]

(1) A 103. § hatálya alá nem tartozó közterületeken, valamint közterületnek nem minősülő ingatlanon (a továbbiakban: magánterület) közterületről látható reklám és reklámeszköz csak olyan

- a) módon,
- b) méretben,
- c) megjelenési formában, és
- d) időtartamban

helyezhető el, vagy tehető közzé, hogy az e törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglalt előírások teljesüljenek, valamint a település, településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculata és szerkezete ne sérüljön.

(2) A reklám és reklámeszköz elhelyezésének részletszabályait megállapító, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet megalkotása és végrehajtása során érvényre kell juttatni azt az alapelvet, amely szerint a reklámok mennyisége az épített örökség és a településkép védelme érdekében csak ésszerű mértékű lehet. A reklámeszközökkel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek.

(3) A reklám kizárólag csak

- a) utcabútoron,
- b) hirdetőoszlopon,
- c) villanyoszlopon,
- d) reklámhordozót tartó berendezésen,
- e) tűzfalon – kifeszített reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve vagy festett reklámként–,
- f) tetőreklámként, reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve,
- g) építési hálón, vagy
- h) reklámhálón

helyezhető el.

(4) A kormányrendeletben meghatározott, citylight méretnél kisebb felülettel rendelkező reklámeszközök elhelyezése tilos.

(5) A reklámháló elhelyezése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a reklámhálók a benapozást gyengítik, ezért az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyisége ablakainak eltakarására csak úgy kerülhet sor, ha az épület adott lakásához tartozóan nem kerül eltakarásra valamennyi emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablaka.

(6) Reklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a fővárosi és vármegyei kormányhivatal hatáskörébe tartozik.

(7) A fővárosi és vármegyei kormányhivatal a tudomásulvételtől szóló döntését megküldi a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság részére, amely a reklámeszközt felveszi az általa vezetett országos reklámkataszterbe.

(8) Reklámeszköz közterületi és magánterületi elhelyezésére vonatkozó szerződés legfeljebb tizenöt évre köthető. Az építési hálón való elhelyezés maximális időtartama 24 hónap.

105. §

[Jogkövetkezmények]

(1) E törvény vagy a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet reklámok, reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó szabályainak – ideértve a tilalmakat, az elhelyezés módjával és formájával, a mérettel és az időtartammal kapcsolatos korlátozásokat is, - megszegése esetén a fővárosi és vármegyei kormányhivatal közigazgatási bírságot szab ki az (5) bekezdésben foglalt személyekkel szemben, és megfelelő határidővel elrendeli a jogsértő állapot megszüntetését. A bírság mértéke 500 000 forinttól 3 000 000 forintig terjedhet, amely a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételten is kiszabható.

(2) Az (1) bekezdés szerint esetben a fővárosi és vármegyei kormányhivatal helyszíni bírságot is alkalmazhat. A helyszíni bírság nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól. A helyszíni bírság összege 10 000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.

(3) A végleges döntéssel kiszabott és be nem fizetett közigazgatási bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül, végrehajtásáért az állami adóhatóság a felelős, és a bírság az államháztartás központi alrendszerének bevételeit képezi.

(4) Ha a kötelezett a jogsértő állapotot határidőre nem szüntette meg, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal – a közigazgatási bírság ismételt kiszabása helyett –

a) a kötelezett költségére és veszélyére megszünteti a jogsértő állapotot, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezheti és

b) a reklámeszközt elkobozza.

(5) Az (1), (2) és (4) bekezdésben foglalt jogkövetkezményt – az egyetemleges felelősségre tekintettel – a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a reklámeszköz elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt alkalmazhatja, és az eltávolítást bármelyiküktől követelheti.

106. §

[Plakátok elhelyezése]

(1) Aki idegen vagyontárgyon a tulajdonos, a bérelő, illetve állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgy esetén a vagyonkezelői jog gyakorlójának hozzájárulása nélkül plakátot helyez el, közigazgatási bírsággal sújtható.

(2) A közigazgatási bírság kiszabására a közterület-felügyelet jogosult.

(3) A helyszíni intézkedés során helyszíni bírság alkalmazásának is van helye.

(4) A közigazgatási bírság összege 40 000 forinttól 200 000 forintig terjedhet. A helyszíni bírság összege 10 000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.

(5) A közterület-felügyelet a közigazgatási bírság és a helyszíni bírság mértékét korlátlanul enyhítheti, vagy a jogsértő magatartás csekély súlya miatt a kiszabását mellőzheti, feltéve, hogy a jogsértő magatartást tanúsító személy a plakátot haladéktalanul eltávolítja.

(6) A végleges döntéssel kiszabott és be nem fizetett közigazgatási bírság és helyszíni bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

107. §

[A közpénzekkel való felelős gazdálkodásra kötelezett szervezetekre vonatkozó különös plakát-elhelyezési szabályok]

(1) A központi költségvetésről szóló törvényben nevesített és támogatásban részesített költségvetési szerv és jogi személy, valamint a központi költségvetésről szóló törvényben nevesített és támogatásban részesített jogi személytől támogatásban részesülő jogi személy, amennyiben a támogatásának összege az éves bevételeinek felét eléri (a továbbiakban együtt: reklámozó) – a közpénzekkel való felelős gazdálkodás érdekében – reklámhordozón az e §-ban meghatározottak szerint tehet közzé plakátot.

(2) A Grt. szerinti médiahirdetésifelület-értékesítő, valamint reklám közzétevője (a továbbiakban együtt: médiahirdetésifelület-értékesítő), amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott reklámozó számára közzétételi lehetőséget biztosít, a listaárat köteles az e §-ban meghatározottak szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatal számára bejelenteni. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal a listaárat honlapján közzéteszi.

(3) A listaár a médiahirdetésifelület-értékesítő által érvényesített, az azonos típusú, méretű és elhelyezkedésű reklámhordozók tekintetében az előző üzleti évben az alkalmazott kedvezmények érvényesítése nélkül, a megrendelő személyétől, a megrendelés mértékétől függetlenül meghatározott ár.

(4) A reklámozó listaáron helyezhet el reklámhordozón plakátot, ettől csak a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) szerinti uniós nyílt eljárás szerint lefolytatott beszerzéssel, vagy a Kbt. szerinti központi beszerző szerv által lefolytatott szerzési eljárás alkalmazásával térhet el.

(5) A reklámozó, aki a Kbt. alapján mentesül a közbeszerzési eljárás lefolytatása alól, listaáron helyezhet el reklámhordozón plakátot.

(6) Az e § szerinti szabályok betartását a fővárosi és vármegyei kormányhivatal ellenőrzi. Az ellenőrzés elősegítése érdekében a plakát közzététele céljából megkötött szerződést a reklámozó a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak haladéktalanul megküldi, amelyet az a honlapján közzéteszi.

(7) Az e § rendelkezéseinek megsértése esetén a hatóság a médiahirdetésifelület-értékesítő és a reklámozó költségén a plakátot két napon belül eltávolítja.

(8) Az e § rendelkezéseinek ismételt vagy többszöri megsértése esetén a fővárosi és vármegyei kormányhivatal jogellenesen elhelyezett plakátonként 200 000 forint közigazgatási bírságot szab ki a médiahirdetésifelület-értékesítővel és a reklámozóval szemben, kivéve, ha az eset összes körülményének mérlegelése alapján megállapítható, hogy a plakát elhelyezése nem a reklámozó vagy a médiahirdetésifelület-értékesítő közrehatására vezethető vissza.

X. Fejezet

Műemlékvédelem

25. Általános rendelkezések

108. §

[A kulturális örökség műemlékvédelemmel érintett elemei]

- (1) A műemléki értékek és a műemlékek a nemzet kulturális örökségének részei. A műemléki értékkel rendelkező nemzeti emlékek és helyi emlékek védelmét e törvény a műemlékvédelem körében valósítja meg.
- (2) A műemléki értékek és műemlékek e törvény szerinti védelme nem érinti a kulturális örökség más elemeinek más jogszabály alapján fennálló védettségét.
- (3) A műemlékek megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a műemlékek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása.
- (4) A műemléki értékeket tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni és értékelni. A műemlékeket az utókor számára meg kell őrizni és hozzáférhetővé kell tenni.
- (5) A műemlékek felderítése és kutatása csak e törvény rendelkezései és e törvény végrehajtására kiadott, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet alapján végezhető.

109. §

[Együttműködési kötelezettség a műemlék védelmében]

- (1) A műemlékek védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.
- (2) A nemzetközi együttműködésben a nemzetközi szerződésekkel összhangban érvényesíteni kell a határokon túli magyar vonatkozású épített örökség, és a más nemzetek hazánkban található ingó, ingatlan és szellemi örökségének védelmét.
- (3) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

110. §

[A kulturális örökség védelméért felelős miniszter feladatai]

- (1) E törvény alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter műemlékvédelemmel kapcsolatos feladatkörében
 - a) feltárja és nyilvántartja a nemzeti emlék és helyi emlék elemeit,
 - b) a műemléki értékeket felkutatja, tudományos kutatást végez, a műemléki értékeket számba veszi és értékeli, dokumentálja, nyilvántartja, védetté nyilvánítja és a védendő sajátos helyszíneket meghatározza,
 - c) a műemlékek és környezetük megőrzését és védelmét biztosítja,
 - d) elősegíti és támogatja a műemlékek fenntartását, felújítását, helyreállítását, valamint eszmei értékükkel összhangban álló hasznosítását,
 - e) megteremti a műemlékek fenntartásának és az értékvédelmet szolgáló fejlesztésének összhangját,
 - f) a műemlékekről és a műemlékvédelmi tevékenységről tudományos kutatást, oktatást, szakirányú szakképzést, ismeretterjesztést végez,
 - g) biztosítja a műemléki értékekkel együttes régészeti örökségi elemek és a kulturális javak értékeinek, a világörökségi védelmét képező, valamint a természeti, táji jellegek kölcsönös megőrzését
 - h) felkutatja, feltárja a határon túli magyar nemzeti vonatkozású épített örökség elemeit és jegyzékben rögzíti értékeinek,

i) vita esetén döntést hoz arról, hogy valamely tárgy, létesítmény vagy jelenség a műemlékvédelem körébe tartozik-e.

(2) A műemlékvédelemmel kapcsolatos jogszabályban meghatározott feladatok ellátásában jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv működik közre.

(3) A műemlékvédelemmel kapcsolatos hatósági és egyéb szakmai döntések előkészítését jogszabály szerinti örökségvédelmi tanácsadó testületek segítik.

(4) A műemlék megővését, tudományos kutatását és értékelését e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv kormányrendeletben meghatározottak szerint szakértői szolgáltatásokkal segíti elő.

111. §

[Állami feladatellátás résztvevői]

(1) A műemlékvédelem állami feladatellátása a Kormány kulturális örökségvédelemért való felelőssége körében valósul meg a kulturális örökség védelméért felelős miniszter irányításával, hatósági, örökségvédelmi szakmai, valamint szolgáltatás jellegű feladatellátással.

(2) Műemlékkel kapcsolatos hatósági eljárásban törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott beavatkozás, illetve tevékenység esetén tervtanácsként az Országos Építészeti Tervtanács jár el.

(3) A műemlékre, valamint a műemléki területekre vonatkozóan az Országos Építészeti Tervtanács részletes eljárási szabályait e törvény alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

26. A műemléki értékek védelme

112. §

[A műemléki értékek műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné nyilvánítása]

(1) A nemzeti emlékké nyilvánítási eljárás építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó egysége vagy ezek maradványa vonatkozásában indítható, amennyiben ezek országos jelentőségű műemléki értéke feltételezhető. A műemléki érték – nemzeti emlékné minősülő – műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné nyilvánítása hivatalból indul, vagy az örökségvédelmi hatóságnál - e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott módon - kezdeményezhető.

(2) A nemzeti emlékné minősülő műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné nyilvánítás, a műemléki kategóriába sorolás vagy annak felülvizsgálata, a nevesített műemléki érték meghatározása és a műemléki védettség megszüntetése tudományos előkészítését a hatóság az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.

113. §

[A műemléki védettség létrejötte]

(1) A nemzeti emlékné minősülő műemléki értékeket vagy a műemléki értékek összességét a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletben nyilvánítja nemzeti emlékné minősülő műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné. Ezen műemlékké nyilvánításnak tartalmaznia kell

a) a védetté nyilvánítás tényét,

b) a védetté nyilvánított műemléki érték meghatározását és a védelem célját,

- c) a védelem fajtáját, azon belül
 - ca) műemlék,
 - cb) műemléki sajátos helyszín,
 - d) a műemlék kategóriába sorolását,
 - e) a műemléki környezet kijelölését – amennyiben a műemléki érték jellege alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter indokoltnak tartja –, és
 - f) – műemlék esetén – az érintett ingatlanra vagy ingatlanrészre vonatkozó, állami elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezést, ha azt a műemléki érték jellege alapján a miniszter indokoltnak tartja.
- (2) A nemzeti emlékek minősülő műemlék és a műemléki sajátos helyszín megadható a műemlék helyrajzi számmal történő meghatározásával vagy a földrajzi azonosítókkal lehatárolt ingatlanrész meghatározásával, továbbá ezek lehatárolását jelölő térképi ábrázolással.
- (3) A helyi emlékké nyilvánításra vonatkozó szabályokat a 96. § (9)-(12) bekezdése, valamint az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet tartalmazza.

114. §

[A nemzeti emlékek minősülő műemlék védettségének fennállása]

- (1) A nemzeti emlékek minősülő műemlék védettség e törvény erejénél fogva a műemlék építmény egészére, a védettséget megalapozó hiteles alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira, és a műemlék fekvése szerinti ingatlanra terjed ki.
- (2) A védett műemléken a (1) bekezdés szerinti védettségtől eltérő védettség a műemléki értékek egy részére, valamint az ennek fekvése szerinti ingatlanra vagy ingatlanrészre korlátozóan csak az értékmeghatározó szakértői vizsgálatban elkészült dokumentáció alapján terjedhet ki.
- (3) A műemlék helyszínén és műemléki sajátos helyszínen a nevesített műemléki értéket a műemlék értéktárba fel kell venni és azt a közhiteles nyilvántartásnak is tartalmaznia kell.
- (4) Nevesített műemléki érték lehet a műemlék fekvése szerinti ingatlan vagy ingatlanrész is.
- (5) A műemlék jogszabályban meghatározott védőövezete műemléki környezetnek minősül. A műemlék védettségének megszüntetése esetén a jogszabályban meghatározott műemléki környezet e törvény erejénél fogva megszűnik.

115. §

[A nemzeti emlékek minősülő műemlék védettségének megszüntetése]

- (1) A nemzeti emlékek minősülő műemlék védettségének megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a műemlék, műemléki sajátos helyszín
- a) megsemmisült,
 - b) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette,
 - c) a szakmai ismérveknek nem felel meg,
 - d) a védetté nyilvánítás céljának nem felel meg, vagy
 - e) áthelyezése vagy telekalakítása következtében az adott telken a védett érték nem található meg.
- (2) A műemlék védettség megszüntetésére irányuló eljárásra a műemlékké nyilvánításra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) Ha a védettség megszüntetésére az (1) bekezdés c) vagy d) pontja alapján került sor, a miniszter a védettség megszüntetését kimondó rendelet kihirdetésével egyidejűleg kezdeményezheti a műemlék fekvése szerinti települési (fővárosban a fővárosi vagy a fővárosi kerületi) önkormányzatnál a helyi emlékké nyilvánítást.
- (4) A települési önkormányzat köteles érdemben vizsgálni a miniszter (3) bekezdés szerinti kezdeményezését.

116. §

[A műemlékek kategóriába sorolása]

- (1) A műemlékeket kategóriába kell sorolni, azok nemzeti vagy helyi jelentősége alapján. A kategóriába sorolás szempontjait e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg. Nemzeti emlékké a miniszter, helyi emlékké a települési önkormányzat nyilvánít.
- (2) Műemlék kategóriájának módosítására irányuló eljárást az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

117. §

[A műemlékvédelem sajátos helyszíneinek megóvása]

- (1) Műemléki sajátos helyszín
- a) a történeti kert,
 - b) a történeti temetkezési hely,
 - c) a műemléki terület,
 - ca) történeti táj,
 - cb) műemléki jelentőségű terület,
 - cc) műemléki környezet.
- (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.
- (3) A műemléki sajátos helyszínekhez fűződő műemlékvédelmi követelmények és a hatóságok eljárási szabályait e törvény alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

118. §

[Történeti kertek]

- (1) A történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bír, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park.
- (2) Történeti kertként műemléki védelemben kell részesíteni a kiemelkedő jelentőségű történeti kertet, mely a műemlékkel együttest alkot.
- (3) A történeti kertet lehetőleg eredeti rendeltetésének megfelelően, teljes eredeti területére kiterjedően kell védelem alá helyezni.
- (4) A műemléki védelem alatt álló történeti kert egésze nem számolható fel, annak védett részei nem szüntethetők meg.
- (5) A műemléki védelem alatt álló történeti kert összefüggő ingatlan-együttesétől leválasztott ingatlanok telekegyesítésére törekedni kell, és a műemléki értékek egységes tulajdonosi szerkezetét biztosítani kell.

119. §

[Történeti temetkezési helyek]

- (1) Védelemben kell részesíteni azokat a történeti temetkezési helyeket (történeti temetőket és temetkezési emlékhelyeket) vagy ezek meghatározott részeit, különösen a sírjeleket, síremlékeket, sírpítményeket, amelyek műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei.

(2) Műemléki védelemben részesíthető

- a) a temető egész területe;
- b) a temető körülhatárolt területrésze;
- c) a sírjel, síremlék, sírépítmény;
- d) a síremlékcsoporthoz, sírjel, sírépítmény együttesek, vagy azok megjelenése, látványa;
- e) a temető egyéb építménye, tartozéka, illetve eleme;
- f) a temetkezési emlékhely.

(3) Műemléki védelem alatt álló történeti temetkezési hely, illetve annak részei nem szüntethetők meg, valamint e törvény alapján védett sírjel, síremlék, sírépítmény nem bontható el.

120. §

[Műemléki területek]

(1) Történeti tájként kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális (történeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki stb.) szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaiailag körülhatárolható egységet alkot.

(2) Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

(3) A műemléki környezet a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz.

(4) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter kormányrendeletben meghatározott sajátos területi adottságok miatt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendeletben a (3) bekezdéstől eltérő műemléki környezetet jelöl ki.

(5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék állapotát kedvezőtlenül befolyásolnák.

121. §

[A műemlékek megjelölése]

(1) A műemléket, valamint jogszabályban meghatározott esetben a műemlékvédelem sajátos helyszíneit a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a védettség tényét és a jellemző adatokat ismertető, egységes arculatú táblával jelöli meg.

122. §

[A műemléki nyilvántartás adattartalma]

(1) A műemlék és a műemléki sajátos helyszín központi, közhiteles nyilvántartása (a továbbiakban: műemléki nyilvántartás) digitális szakrendszerekből, valamint papír alapú dokumentumokból áll.

(2) A műemléki nyilvántartást a nyilvántartási hatóság vezeti.

(3) A műemléki nyilvántartás tartalmazza a műemléki értéken a védettség létrejöttét, fennállását és megszűnésének tényét, műemléki érték kategóriáját, a védelem fajtáját, az azonosításhoz szükséges adatokat és a műemléki érték leírását. A nyilvántartás részletes adattartalmát e törvény alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

(4) A műemléki nyilvántartás a védettség fennállására vonatkozó adatok tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül, mely tanúsítja a védettség létrejöttének, fennállásának vagy megszüntetésének tényét.

(5) A védettség tényére vonatkozó adatokhoz való hozzáférés nem korlátozható. A védettség tényére vonatkozó adatot nyilvánosan elérhető elektronikus felületen hozzáférhetővé kell tenni.

(6) A műemléki nyilvántartáshoz szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a legfrissebb országos ortofotó állományt, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszernek a műemléki nyilvántartáshoz szükséges adattartalmú felszínborítási rétegét, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5), a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja.

123. §

[Műemléki nyilvántartási feladatok]

(1) A hatóság a műemléki nyilvántartással kapcsolatos közzétételi és adatfeldolgozási feladatok ellátásával csak államigazgatási szervet vagy kizárólagos állami tulajdonú gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

(2) A műemléki nyilvántartásból történő adatszolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

(3) Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése alól mentességet kap a világörökségi gondnokság, valamint a régészeti feltárássra jogosult intézmény vagy a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, amennyiben az adatszolgáltatás iránti kérelmében igazolja, hogy az adatok jogszabályban meghatározott feladatának ellátásához szükségesek.

124. §

[A műemléki nyilvántartás védettségre vonatkozó adatainak átvezetése]

(1) A védetté nyilvánítás tényét jogi jelleget az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogi jelleg feljegyzése iránt az ezt megállapító végleges döntésével a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A feljegyzés elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti.

(4) Ha az (1) bekezdés szerinti védettség feltétele már nem áll fenn, a hatóság végleges döntésével megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a jogi jelleg ingatlan-nyilvántartásból történő törlése céljából.

(5) A helyi építési szabályzatban a műemléki nyilvántartás tartalmának megfelelő változtatásokat a védettség keletkezésétől vagy a védettség megszűnésétől számított 6 hónapon belül át kell vezetni, ha a településrendezési tervvel érintett ingatlan a hatályos településrendezési tervben megállapítottakhoz képest utóbb védetté válik, vagy a védettsége megszűnik.

125. §

[A határon túli magyar nemzeti épített örökség számbavétele]

A határon túli magyar nemzeti vonatkozású épített örökség elemeinek felkutatása, feltárása és értékeinek jegyzékben történő rögzítése kiemelt cél, annak részletes eljárásrendjét és a jegyzék tartalmát e törvény végrehatására kiadott kormányrendelet határozza meg.

27. A műemléki értékek megőrzése

126. §

[A műemlék fizikai megőrzése]

- (1) A műemlék nem bontható le.
- (2) A műemléket fizikai valójában és jelentőségében kell megőrizni, ezért a műemlék részleges bontása csak akkor engedélyezhető, ha a bontási tevékenység a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható, és ha
 - a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
 - b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását,
 - c) a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat, vagy
 - d) a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, utólag létesített és műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolításátcélozza.
- (3) A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére és megóvására vonatkozó követelményeket érvényesíteni kell.

127. §

[A műemlék ingatlan egységének megőrzése]

- (1) Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.
- (2) A műemléki értéket hordozó ingatlan telekalakítása, önálló ingatlanná történő kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a védett érték épségét, jellegét, a településszerkezetben, településképi betöltött szerepét a kialakuló telekhatárok biztosítják, továbbá, ha a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerül eltérő ingatlanra.
- (3) Műemléki értéket hordozó, történetileg vagy használati módjában összetartozó ingatlanok telekegységének biztosítására, valamint az ilyen ingatlanok egyesítésére törekedni kell.

128. §

[A műemlék tulajdonosi egységének megőrzése]

- (1) Egyes jelentős történeti és kulturális értékű, illetve veszélyeztetett helyzetű műemlékek és műemlékegyüttesek fokozott védelmét, valamint a védett értékek egységes tulajdonosi szerkezetét biztosítani kell.

129. §

[A műemlékek hasznosítására és tulajdonjogának átruházására irányuló jogügyletek]

- (1) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter (e § alkalmazásában: miniszter) jóváhagyása szükséges
 - a) az olyan jogügylet, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül,
 - b) az olyan jogügylet, amely az állami vagyon körébe tartozó műemléket - a jogszabályban foglaltak szerint, közérdekből alapított használati jog, vezetékjog, szolgálat kivételével - megterheli, biztosítékkul adja,

- c) az állami tulajdonban álló műemlék vagyonkezelőjének kijelöléséhez vagy annak megváltoztatásához,
- d) az állami tulajdonú vagyonkezelési szerződés hatálya alatt nem álló és 90 napot meghaladó időtartamra a tulajdonosi joggyakorló által a műemlék hasznosítására irányuló bármely jogügylet.
- (2) Az (1) bekezdés d) pontja alapján létrejött jogügylet időtartama nem hosszabbítható meg, továbbá ugyanarra a műemlékre vonatkozóan ugyanazon felek között új határozott idejű jogügylet az (1) bekezdés b) alkalmazásával nem köthető.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti jogügylet a miniszter jóváhagyása nélkül érvénytelen.
- (4) A miniszter jóváhagyó nyilatkozatára az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. CLV. törvény 80 és 81.§ -ában foglaltakat nem kell alkalmazni.
- (5) A miniszter a jóváhagyást megtagadhatja, ha az (1) bekezdésben meghatározott jogügylet a védettséget megalapozó értéket veszélyezteti, vagy az a védett érték egységes tulajdonosi szerkezetének kialakítását, egységes hasznosítását nem szolgálja.
- (6) A nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék ingatlannal kapcsolatos, az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti jogügylettel összefüggő ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi a miniszter hozzájáruló jognyilatkozata.
- (7) Ha a műemlék - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (továbbiakban: Tv.) alapján az állami tulajdon fenntartása mellett az önkormányzat ingyenes használatába került, a Tv. 27. § (4) bekezdésében foglalt körülmények megváltozása vagy az ott megadott feltételek nem teljesítése esetén a miniszter jogosult az ingyenes használati jog felülvizsgálatára, megvonására.

130. §

[Elővásárlási jog]

- (1) A Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg
- a) e törvény erejénél fogva az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében,
- b) az 1998. január 1-jétől védettséget szerzett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja.
- (2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a nyilvántartási hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.
- (3) A Magyar Állam műemlékeken fennálló elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.
- (4) Az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti ingatlanon első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében az önkormányzat helyett második helyen a használót illeti meg az elővásárlási jog.

131. §

[A műemlékek fenntartható használata]

- (1) A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető rendeltetésnek és fenntarthatóságnak van helye.

(2) Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.

(3) A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településkép megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.

132. §

[A műemlékek használatának szabályai]

(1) A műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, védett műemléki értékei veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

(2) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.

(3) A műemlék rendeltetése, illetve rendeltetésének módosítása a műemléki értékei megőrzése mellett engedélyezhető.

(4) A műemlékek helyreállítása és használata során, valamint az engedélyezési eljárásokban törekedni kell a fenntartható használatot biztosító tulajdonosi szerkezetre, valamint alkalmazni kell azokat a megoldásokat, amelyek a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítik, továbbá a korábban – az eredeti műemléki érték csorbitásával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére irányulnak.

(5) Műemlék korszerűsítése – különösen az energiaellátás biztosítása, az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás – nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését, a műemlék eszmei értékével összhangban álló méltó megjelenésének csorbitását.

133. §

[Műemlék fenntartási követelmények]

(1) A műemlék fenntartással kapcsolatos feladatokról - az üzemeltetéséről, jókarbantartásról, állagmegóvásról, felújításáról - a tulajdonos, a tulajdonosi jogok gyakorlója, vagy kezelője, használója, vagy a Tv.-ben meghatározott ingyenes használója (e fejezetben a továbbiakban együtt: tulajdonos) e törvény és a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint köteles gondoskodni.

(2) A műemléket épségben, jellegének megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A műemlék esetében a fenntartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed a műemlék sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.

(3) A műemléki érték állagmegóvása érdekében végzett beavatkozást a műemléki érték helyreállíthatatlan sérelme nélkül kell végezni.

134. §

[A műemlék tanulmányozása, látogatása]

(1) A műemlék tulajdonosa köteles a hatóságnak, a nyilvántartási hatóságnak és jogszabályban meghatározott közreműködő szervezetnek nem hatósági hatáskörében felmerülő tevékenységéhez a műemlék tanulmányozási, dokumentálási célú megtekintését előzetes egyeztetést követően lehetővé tenni.

(2) A műemlék megtekintése vagy látogathatósága a tulajdonost a műemlék rendeltetésszerű használatában vagy méltánylást érdemlő életviszonyaiban nem zavarhatja, kárt nem okozhat.

(3) A központi költségvetési, helyi önkormányzati, nemzetközi, vagy európai uniós forrás felhasználásával megvalósuló örökségvédelmi, műemlékvédelmi, turisztikai vagy más támogatási célú helyreállítás esetén a kivitelezési munkákat követő tíz évig a műemlék közönség által történő nyilvános látogatását biztosítani kell.

(4) A műemlék bemutatását is célzó közhasznú non-profit tevékenység eseteit kivéve a támogatott természetes vagy jogi személy tulajdonos és a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a látogathatóság feltételeinek biztosítására megállapodást köt. A megállapodás rendelkezhet a műemlék vagy meghatározott részének a látogathatóságáról, a látogathatóság egyéb módjáról.

28. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések

135. §

[Hatósági feladatellátás a műemlékvédelem körében]

A műemlékvédelmi feladata körében a kulturális örökség elemei megőrzésének, fenntartható használatának elősegítése és támogatása érdekében az örökségvédelmi hatóság ellátja

- a) az e törvényben és kormányrendeletben meghatározott eljáró hatósági és szakhatósági,
- b) a műemlékvédelmi felügyeleti,
- c) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: Kötv.) meghatározott tudományos feladatok elvégzésében történő közreműködéssel kapcsolatos, valamint
- d) egyéb, hatáskörébe utalt feladatokat.

136. §

[Műemlékvédelmi szempontok vizsgálata]

(1) A műemléket és a műemlékvédelem sajátos helyszíneit érintő hatósági eljárásban a műemlékvédelmi szempontok érvényesülését szakhatósági eljárás keretében vagy szakkérdésként kell vizsgálni.

(2) Műemlékvédelmi érdeknek kell tekinteni a műemlék megőrzését, fenntartását biztosító védelmet, továbbá az ezeket elősegítő közérdekű szempontok együttesét, mivel mint nemzeti emlék hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan egyedi és meg nem újítható nemzeti eleme.

(3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését veszélyezteti.

(4) Ha kormányrendelet az örökségvédelemmel kapcsolatos szakkérdésben szakértő igénybevételét írja elő, szakértőként kizárólag az a személy vehető igénybe, valamint a jogszabályban meghatározott jogkövetkezmények csak annak a szakértőnek az igénybevételéhez fűződnek, aki büntetlen előéletű, nem áll az örökségvédelemmel kapcsolatos szakterületen végezhető te-

vékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, rendelkezik a jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

137. §

[A műemléken végzett építési és egyéb tevékenységek]

(1) A műemléken végzett építési tevékenységek esetén az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon építésügyi hatósági engedélyezési eljárást folytat le, ellenőrzést végez.

(2) Ha a védettség jogszabály kifejezett rendelkezése esetén csak az ingatlan meghatározott részét érinti, akkor a műemléket magában foglaló ingatlannak a műemléki védettség alá nem tartozó részei tekintetében az általános építésügyi szabályok megfelelő alkalmazásával kell eljárni.

(3) Az örökségvédelmi hatóság engedélyezi vagy tudomásul veszi az építésügyi hatósági vagy más hatósági engedélyhez nem kötött – jogszabályban meghatározott – műemléket érintő tevékenységet.

(4) Az örökségvédelmi hatóság a műemlékvédelmi felügyelet keretében

- a) figyelemmel kíséri a műemlékek állapotát, eszmei értékükkel összhangban álló megfelelő használatát,
- b) a fenntartható, integrált szemléletű védelmet elősegítő tájékoztatási, tanácsadási, szolgáltatási tevékenységet végez,
- c) elősegíti a műemlékké nyilvánítással vagy megszüntetéssel kapcsolatos feladatokat, valamint
- d) elősegíti a műemlékvédelmet érintő szakmai és társadalmi együttműködést.

138. §

[Az előzetes tájékoztatás]

(1) Az örökségvédelmi hatóság az engedélyhez kötött tevékenységek esetén kérelemre köteles a kérelmező által megjelölt munkák vagy tevékenységek engedélyezésével kapcsolatos feltételekről és eljárási szabályokról tájékoztatást adni.

(2) Ha az előzetes tájékoztatás alapjául szolgáló körülmények és jogszabályok lényegesen nem változtak, az egy éven belül induló engedélyezési eljárás során az örökségvédelmi hatóság a tájékoztatáshoz kötve van.

139. §

[Országos és helyi szabályoktól való eltérés]

(1) Műemlékvédelmi érdekből a műemlék fenntartása, helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni. Az eltérést írásban indokolni kell. Az országos építési követelményektől és nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható.

(2) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

140. §

[Az örökségvédelmi hatóság állagmegóvással kapcsolatos feladata]

- (1) A műemlék műemlékvédelmi szempontok szerinti üzemeltetését és jókarbantartását az örökségvédelmi hatóság ellenőrzi.
- (2) A műemlék állagmegóvását, amennyiben az a közvetlen kármegelőzésre, azonnali kárelhárításra irányul, az örökségvédelmi hatóság ideiglenes jelleggel is elrendelheti.
- (3) Ha a műemlék
 - a) tulajdonosának személye, lakóhelye, tartózkodási helye ismeretlen, vagy
 - b) tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban, és e miatt a műemléket érintő, használatatlan munkálatok elvégzése késedelemmel járhata műemlék jókarbantartásáról és állagmegóvásáról – a tulajdonos költségére – az örökségvédelmi hatóság gondoskodik.

141. §

[Műemléki kötelezés]

- (1) A műemlékkel összefüggő tevékenységek vonatkozásában az örökségvédelmi hatóság
 - a) a műemlékvédelem szabályainak megsértése esetén elrendelheti a beavatkozást megelőző állapot helyreállítását, valamint a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését, a műemlék eszmei értékével összhangban nem álló használat megszüntetését,
 - b) a műemlékek károsítása, veszélyeztetése esetén jogosult a tevékenységet leállítani, és az ilyen magatartás tanúsítóját e tevékenység abbahagyására kötelezni,
 - c) elrendelheti a műemlékek jókarbantartására, állagmegóvására vagy helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítését.
- (2) Amennyiben a műemlék jelenkori állapota a szakértői dokumentációban megalapozottan a korábbi és jelentős építési korszak szerinti állapotától eltérően a szomszédos ingatlan kiemelt közérdekű beruházás részeként megvalósuló, jogszabályban meghatározott módon és feltételek szerint való beépítését vagy beépítését követő használatát akadályozza – a hatóság elrendelheti az épület, építmény, építményrész meghatározott időtartamon belül teljesítendő felújítását, átalakítását, a 126. § (2) bekezdésében meghatározott bontását. Az örökségvédelmi hatóság a döntést azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja, ha kiemelten közérdekű beruházásnak a szomszédos ingatlanon való megvalósításával összefüggésben kerül sor a felújítás, illetve átalakítás elrendelésére és a végrehajtás késedelme a kiemelten közérdekű beruházás megvalósítását akadályozza vagy késlelteti.
- (3) Az örökségvédelmi hatóság
 - a) az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek teljesítésére a tulajdonost, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagyonkezelőt, társasházat, vagy az építtetőt, és a kivitelezőt,
 - b) a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettségek teljesítésére a tulajdonost, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagyonkezelőt, illetve a társasházat kötelezheti.
- (4) Amennyiben a kötelezett az (1) bekezdés szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, és ezzel a műemlék veszélybe kerül, az örökségvédelmi hatóság műemlékvédelmi bírság kiszabásáról intézkedik és
 - a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet;
 - b) kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt (vásárlással vagy szükség szerint kisajátítással);

c) kezdeményezheti a vagyonkezelői szerződés felülvizsgálatát, illetve a használati jog megszüntetését.

(5) Ha a kötelezett a (2) bekezdés szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, az örökségvédelmi hatóság

a) közigazgatási bírság kiszabásáról intézkedik, és

b) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet.

(6) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése esetén közigazgatási szankcióként figyelmeztetés nem alkalmazható.

(7) A végleges és végrehajtható határozatban megállapított (4) bekezdés a) pontja és a (5) bekezdés b) pontja szerinti kötelezésből keletkezett követelés biztosítékaul a Magyar Államot a védett kulturális örökségi elemen jelzálogjog, valamint annak fennállásáig elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg.

(8) Az örökségvédelmi hatóság által elvégeztetett munka költsége adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül és adók módjára kell behajtani.

(9) A (7) bekezdés szerinti határozatával a hatóság megkeresi

a) az ingatlanügyi hatóságot a jelzálogjog bejegyzése és az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése,

b) az illetékes állami adóhatóságot – amennyiben a kötelezettség teljesítése határidőre nem történt meg – a követelés végrehajtása iránt.

(10) A követelés kielégítése vagy megszűnése esetén az eljáró örökségvédelmi hatóság 15 napon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzett jog és a feljegyzett tény törlése iránt.

(11) Abban az esetben, ha a (7) bekezdés szerinti jelzálogjogot olyan ingatlanra kell bejegyezni és az elidegenítési és terhelési tilalom tényét feljegyezni, amelyre a műemlék, történeti kert, vagy műemléki terület jogi jelleg az ingatlan-nyilvántartásban ezt megelőzően még nem került feljegyzésre, az eljáró hatóság köteles a jogi jelleg ingatlan-nyilvántartási feljegyeztetése iránt a nyilvántartási hatósághoz megkeresést indítani. A jelzálogjog bejegyzése és az elidegenítési és terhelési tilalom tényének feljegyzése csak a jogi jelleg feljegyzését követően kezdeményezhető.

142. §

[Az örökségvédelmi hatóság által elrendelhető munkálatok]

(1) Az örökségvédelmi hatóság műemlékvédelmi érdekből hivatalból történő eljárásban – a kötelezés esetét kivéve – elrendelheti

a) a műemlék állagmegóvását, felújítását, helyreállítását;

b) olyan munkálatok elvégzését, amelyek a műemlék történeti állapotának vagy korábbi történeti állapota meghatározott elemeinek feltárására, helyreállítására és bemutatására irányulnak.

(2) Az (1) bekezdés alapján elrendelt munkálatok örökségvédelmi többletköltsége az eljáró örökségvédelmi hatóságot terheli.

143. §

[A tulajdonos tűrési kötelezettsége]

(1) A műemlék tulajdonosa tűrni köteles az örökségvédelmi hatóság által elrendelt vagy tudomásul vett munkálatokat.

(2) Az elrendelt munkák csak a feltétlenül szükséges mértékben akadályozhatják tartósan a műemlék rendeltetésszerű használatát.

144. §

[Kártalanítási igény kizárása]

A műemlék megőrzése érdekében az állagvédelemhez szükséges átlagos mértéket meg nem haladó jogszerűen előírt korlátozás, tilalom vagy kötelezés kártalanítási igényt nem keletkeztet.

145. §

[Műemlékvédelmi bírság]

(1) Műemlékvédelmi bírsággal kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki vagy amely

a) a műemléken és a műemléki sajátos helyszíneken az e törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet engedély vagy tudomásulvétel nélkül, vagy attól eltérő módon végzi, vagy bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget,

b) a műemléket, védett történeti kertet, történeti temetkezési helyet jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint

c) a műemléket és a műemléki sajátos helyszíneken kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott szabályszegések miatt közigazgatási szankcióként figyelmeztetés nem alkalmazható.

(3) A műemlékvédelmi bírságot az engedélyező vagy a kötelezést kibocsátó örökségvédelmi hatóság szabja ki.

(4) A műemlékvédelmi bírság összegének megállapításánál a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott mérlegelési szempontok mellett a hatóság figyelembe veszi a műemlék történeti, eszmei jelentőségét és egyediségét illetve nevesített műemléki értékeit.

146. §

[A műemlékvédelmi bírság kiszabásának akadályai]

A műemlékvédelmi bírság kiszabásának nincs helye,

a) ha az annak alapjául szolgáló magatartásnak vagy cselekménynek a műemlékvédelmi hatóság tudomására jutásától számítva egy év, vagy

b) ha az annak alapjául szolgáló magatartásnak vagy cselekménynek a befejezésétől tíz év eltelt.

147. §

[Jelzálogjog bejegyzése]

(1) A műemlékvédelmi bírság kiszabásáról szóló végleges és végrehajtható határozatban megállapított követelés biztosítékaul a Magyar Államot a műemléken jelzálogjog, valamint annak fennállásáig elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozatával az örökségvédelmi hatóság megkeresi

a) az ingatlanügyi hatóságot az (1) bekezdésben meghatározott jelzálogjog bejegyzése és a terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése,

b) az illetékes állami adóhatóságot – amennyiben a kötelezettség teljesítése határidőre nem történt meg – a követelés végrehajtása iránt.

(3) A követelés kielégítése vagy megszűnése esetén az örökségvédelmi hatóság 15 napon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzett jog és a feljegyzett tény törlése iránt.

148. §

[A bírságotra vonatkozó részletes szabályok]

A bírságotra vonatkozó részletes szabályokat, valamint a bírság megállapításának alapjául szolgáló értékhatárokat és a bírság legmagasabb összegét a Kormány rendeletben határozza meg.

149. §

[Műemlékvédelmi hatástanulmány]

(1) Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel.

(2) A műemléki hatástanulmány elkülönülten készített munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a Kötv.-ben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, amennyiben a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartásba vett régészeti emlékek és műemléki értékek is vannak.

(3) A műemléki hatástanulmány kötelező része az értékvédelmi terv, mely alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

(4) Az örökségvédelmi hatóság műemléki hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben.

150. §

[Elektronikus ügyintézés]

Az eljáró örökségvédelmi hatóság az eljárást elektronikus ügyintézés keretében folytatja le, az ügyfél elektronikus úton tart kapcsolatot az eljáró hatósággal.

29. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei

151. §

[Pénzügyi eszközök és ösztönzők]

(1) A műemlékvédelem pénzügyi eszközei és ösztönzői különösen

- a) a központi költségvetés műemlékvédelmi, kulturális örökségvédelmi, világörökségi, tájvédelmi és településkép-védelmi célokat szolgáló előirányzatai;
- b) a helyi önkormányzatok műemlékvédelmi célokra fordított pénzeszközei;
- c) az adókedvezmények,
- d) az illetékkedvezmények,

- e) a kedvezményes kamatozású felújítási hitelek,
 - f) a közvetlen támogatások.
- (2) Az adó- és illetékkedvezmények mindenkori mértékéről, érvényesítésük feltételeiről és módjáról törvény rendelkezik.

152. §

[A pénzeszközök felhasználása]

A műemléki értékek védelmével kapcsolatos költségvetési pénzeszközöket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által felügyelt és más érintett költségvetési fejezeten belül úgy kell meghatározni, hogy az alábbi feladatok forrásigényét biztosítsák:

- a) az örökségvédelmi hatósági feladatok ellátásával kapcsolatos kötelezettségek és hatósági intézkedések teljesítésének fedezete, valamint az örökségvédelmi hatóság által a tulajdonosok helyett elvégzett munkák költségeinek megelőlegezése;
- b) kisajátítás;
- c) állami elővásárlás;
- d) kártalanítás;
- e) a műemlékek, kiemelten a veszélyeztetett műemlékek állagmegóvásának, helyreállításának vagy jókarbantartásának támogatása;
- f) a műemlékek fennmaradását és eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításukat is szolgáló állami- és helyi önkormányzati fejlesztési programok támogatása;
- g) a műemléki értékek műemlékvédelmi többletköltsége;
- h) a határon túli magyar vonatkozású kulturális örökséggel kapcsolatos feladatok;
- i) műemlékvédelmi nyilvántartási feladatok ellátásra, nyilvántartási rendszerek fejlesztése;
- j) műemlékvédelmi érdekű tudományos kutatási feladatok ellátása és szervezése;
- k) műemlékvédelemmel kapcsolatos ismeretterjesztési és képzési feladatok ellátása.

30. Nemzeti Műemlék Alap

153. §

[Az Alap célja, programja és tisztségviselői]

(1) A Nemzeti Műemlék Alap (a továbbiakban: Alap) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) szerinti – nemzet kulturális és építészeti örökségének tekintett műemlékek felkutatásának, számbavételének, megőrzésének, fenntartható használatának, értékközpontú fejlesztésének érdekében létrehozott – elkülönített állami pénzalap. Az Alap feletti rendelkezési jogot a kulturális örökségvédelemért felelős miniszter (ezen alcím tekintetében a továbbiakban: miniszter) gyakorolja, és felel annak felhasználásáért.

(2) A miniszter az Alap elnöke. Az Alap elnöki tisztsége nem ruházható át, az elnök díjazásban nem részesíthető.

(3) Az Alap alelnökét a miniszter nevezi ki legfeljebb négyévi időtartamra.

(4) Az Alap céljainak megvalósulása érdekében a miniszter a műemlékvédelmi szakmai, irányítói és koordinációs döntések meghozatalára Szakmai Irányító Bizottságot (a továbbiakban: Bizottság) létesít. A Bizottság az Alap elnökéből, alelnökéből és 11 tagból áll. A Bizottság tagjaiból 5 tagot a miniszter saját hatáskörében, 6 tagot az érintett szakmai és tudományos szervezetek, javaslata alapján nevezi ki.

(5) A Bizottság a miniszteri rendeletben meghatározott 5 éves keretprogram alapján felállított és az elnök által jóváhagyott éves munkaterv alapján látja el feladatát.

(6) A miniszter a Bizottság alatt működő, annak munkáját segítő szervként operatív szervezetet miniszteri rendelettel hozhat létre. Az operatív szervezet tagjainak fele a minisztériumi szervezetrendszeren belül foglalkoztatott személyekből áll, másik fele az érintett szakmai és tudományos szervezetekből delegáltak. A delegált személyeket a Bizottság hagyja jóvá.

154. §

[Az Alap működésének szabályai]

Az Alap működtetésének szervezeti és eljárási részletszabályait, a pályáztatás lefolytatásának részletszabályait, a Bizottság döntéshozatalának egyéb részletszabályait e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet előírásainak keretei között a miniszter Ügyrendben állapítja meg.

155. §

[Az Alap pénzeszközei felhasználásának módja]

(1) Az Alap pénzeszközei 90 százalékanak felhasználása pályázati kiírásokkal, 10 százalékanak felhasználása a miniszter közvetlen támogatói döntése szerint történik. A miniszter dönthet úgy, hogy keretét pályázati kiírással, vagy egyedi igény elbírálásával használja fel.

(2) A Bizottság az Alap szakmai tevékenységének középtávú céljait és tevékenységét tartalmazó 5 évre szóló keretprogram alapján tárgyév január 30-ig meghozott és elfogadott munkaterv alapján dönt a pályázatok kiírásáról és a pályázatok elbírálásáról.

(3) A pályázati keretből a támogatások nyílt pályázatok útján adhatók.

(4) A testületi döntések konszenzusosak, konszenzus hiányában nyílt szavazás történik, melyben az elnök és alelnök nem szavaz, a döntés szavazatok egyszerű többséggel meghozott. Az elnöknek a pályázat elbírálása során egy alkalommal gyakorolható visszaküldési joga van, melynek következménye, hogy a Bizottság a pályázat elbírálását ismételten lefolytatja.

156.§

[Összeférhetetlenség]

(1) A miniszternek, az Alap alelnökének, a Bizottság tagjainak, valamint ezek, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozóinak, továbbá bejegyzett élettársának pályázatát érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani tekintet nélkül arra, hogy a pályázó mire nyújtotta be a pályázatát.

(2) A miniszter, az Alap alelnöke, a Bizottság tagjai nem vehetnek részt olyan pályázat elbírálásában, amelynek megítélésénél tőle elfogulatlan állásfoglalás nem várható.

(3) Az összeférhetetlenségről legkésőbb a pályázat elbírálására összehívott ülésen az érintettnek nyilatkoznia kell. Az összeférhetetlenség kérdésében vita esetén a Bizottság dönt.

157. §

[Az Alap bevételi forrásai]

(1) Az Alap bevételi forrásai:

- a) költségvetési támogatás,
- b) központi költségvetési előirányzatokból átvett pénzeszközök,
- c) műemlékvédelmi bírságból befolyó bevételek,
- d) a jogi személyek és természetes személyek befizetései; (amelyek a Ptk. szerinti közérdekű célra történő kötelezettségvállalásnak minősülnek),

- e) a személyi jövedelemadó meghatározott részének az adózó rendelkezése szerinti felhasználásáról szóló 1996. évi CXXVI. törvény alapján felajánlott személyi jövedelemadó meghatározott része,
- f) egyéb bevételek,
- g) a sorsolósos szerencsejátékok játékadójának 10%-a.

- (2) A jogi személyek és természetes személyek befizetései a Ptk. szerinti közérdekű célra történő kötelezettségvállalásnak minősülnek.
- (3) A központi költségvetési előirányzatból évközben átvett pénzeszköz kezelésére, illetve a pályázatadás lebonyolítására az átvétel tárgyában kötött megállapodás rendelkezései az irányadók.
- (4) Költségvetési támogatás felhasználását a miniszter e törvényben foglaltaktól eltérően szabályozhatja.
- (5) Az Alap bevétele és év végi maradványa, valamint kezelő szervének az Alap kezelésével összefüggő bevétele és év végi maradványa nem vonható el. Az év végi maradvány a tárgyévi bevételi terv teljesülése előtt igénybe vehető a kiadási és bevételi előirányzat egyidejű módosításával. Az Alap költségvetésének tervezésére, végrehajtására és zárszámadására egyebekben az Áht. és az éves költségvetési törvény vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

158.§

[Az Alap terhére teljesíthető kiadások köre]

- (1) Az Alapból az alábbi műemlékvédelmi célokra adható támogatás:
 - a) a műemléki értékek felkutatása, tudományos kutatása,
 - b) a műemléki értékek számba vétele, értékelése, dokumentálása és közreadása,
 - c) a műemlékekről és a műemlékvédelmi tevékenységről tudományos kutatása, oktatása, ismeretterjesztése,
 - d) építőművészettel kapcsolatos ismeretterjesztő és közösségi tevékenységek támogatása,
 - e) hazai és nemzetközi kiállításokon, kulturális örökség témájú rendezvényen, konferencián történő részvétel támogatására,
 - f) hazai és nemzetközi vonatkozású műemlékvédelmi témájú esemény megvalósítása, költségeinek támogatása,
 - g) műemlék fenntartása, jókarbantartása,
 - h) műemlék felújítása,
 - i) műemlék helyreállítása,
 - j) a műemlékek eszmei értékükkel összhangban álló hasznosítási tevékenységek támogatása,
 - k) szakrestaurálási tevékenység támogatása.
- (2) Az Alap az (1) bekezdésben foglalt támogatásokon felül felhasználható az Alap működésével, valamint a pályázatadás lebonyolításával, pályázatkezeléssel összefüggő költségek fedezetére, az e törvényben és más jogszabályban meghatározottak szerint.
- (3) Az Alap tárgyévi bevételei terhére legfeljebb a tárgyévet követő második év végéig megvalósuló feladatra (programra) vállalható kötelezettség.
- (4) Az Alap tárgyévet követő bevételei terhére – éven túli kötelezettségvállalásként – legfeljebb kettő évre vállalható kötelezettség.
- (5) Az éven túli kötelezettségvállalás legfeljebb az Alap éves bevételi előirányzata 50%-áig terjedhet, amely évenként nem haladhatja meg a 20%-ot.

159. §

[Az Alap felhasználása]

- (1) Az Alapból természetes és jogi személyek, társasházak, egyéni cégek, valamint egyéni vállalkozók igényelhetnek támogatást.
- (2) Az Alap kezelője a pályázat nyertese részére támogatói okiratot ad ki, vagy vele támogatási szerződést köt (támogatási szerződés).
- (3) Az Alap terhére a támogatás visszatérítendő és részben vagy egészben vissza nem térítendő formában nyújtható.
- (4) Költségvetési szervek támogatása esetén az Alapból származó támogatás és azok év végi kötelezettségvállalással terhelt maradványa nem vonható el és évek között átcsoportosítható, valamint a szerződésben meghatározott elszámolási határidőig felhasználható.
- (5) Az Alapból támogatás kizárólag rendszeresített pályázati adatlap kitöltésével igényelhető.
- (6) Az Alapból a támogatás folyósítása – a program jellegére, valamint a támogatási összeg nagyságára tekintettel – a szerződésben meghatározott ütemezésben történik.
- (7) Az Alap kezelője gondoskodik az Alap terhére juttatott támogatásokra vonatkozó döntések folyamatos nyilvánosságra hozataláról.

160. §

[A támogatások kezelése, pénzügyi lebonyolítás]

- (1) Az Alap pénzeszközeit a Bizottság döntése szerint támogatáskezelő szerv (a továbbiakban: kezelő szerv) is kezelheti. Ilyen szerv felállítása esetén felel a Bizottság döntései végrehajtásáért, a pénzeszközök törvényes felhasználásáért.
- (2) Az Alap a kezelő szerv helyett vagy mellett pénzügyi lebonyolítót vehet igénybe. A pénzügyi lebonyolításra szánt összeg az Alap bevételeinek 5 százalékát nem haladhatja meg.

161. §

[Az Alap felhasználásának korlátai]

- (1) A támogatás törzstőke-, illetve alaptőke-emelésre, valamint egyéb befektetési célra nem fordítható.
- (2) Az Alapból központi költségvetési előirányzatokból átvett pénzeszközök és a jogi személyek és természetes személyek befizetései csak abban az esetben használhatók fel építési beruházás, felújításra, helyreállításra, ha ezek az átadók illetve befizetők kifejezetten ilyen pályázati cél megvalósításához rendelték hozzá a támogatásukat.
- (3) Az állandó fenntartási és üzemeltetési kiadásokra az Alap keretében nyújtott támogatás legfeljebb 5%-át számolhatja el átalánydíjként a pályázó, vagy a pályázóval történő megállapodás alapján a pénzügyi lebonyolító.

XI. Fejezet

Az építésügyi hatóság eljárásai és a használatba vett építmények fenntartása

31. Építésügyi hatósági eljárások típusai és azok általános szabályai

162. §

[Az építésügyi hatósági eljárások típusai]

- (1) Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.
- (2) Az építésügyi hatóság
 - a) építési engedélyezési,
 - b) egyszerű bejelentési,
 - c) összevont telepítési,
 - d) fennmaradási engedélyezési,
 - e) használatbavételi,
 - f) bontási engedélyezési, valamint
 - g) veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.
- (3) Az építésügyi hatóság – közreműködő hatóság közreműködésével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt kormányrendeletben meghatározott esetben.

163. §

[Anyagi jogi garanciális szabályok]

- (1) Építésügyi hatósági engedély akkor adható, bejelentés akkor vehető tudomásul, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott követelményeknek.
- (2) A hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem nyilvánosak, azokba az építtető kivételével az ügyfelek nem tekinthetnek bele.
- (3) Az építésügyi hatóság a környezetvédelmi, természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak meg nem felelő, engedély iránti kérelmet elutasítja.
- (4) A (3) bekezdés szerinti szempontok vizsgálatának mellőzése semmisségi oknak minősül.
- (5) A használatbavételhez az építésügyi hatóság az építési engedélyben foglaltakhoz képest, a szakhatóság az építési engedélyezési eljárásban adott szakhatósági véleményében meghatározottakhoz képest nem írhat elő újabb feltételt vagy követelményt, és nem tagadhatja meg a használatbavételi engedély vagy a szakhatósági állásfoglalás megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.
- (6) Az építésügyi hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb – jogszabályban meghatározott – feltételekhez kötött tevékenység.
- (7) Az építésügyi hatóság engedélye, az egyszerű bejelentés tudomásul vétele nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.
- (8) Az építtetői kör változását a belépő és a kilépő építtetőnek az építésügyi hatósághoz be kell jelentenie.
- (9) Az építésügyi hatóság döntése az építési tevékenységgel kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

(10) Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárásban az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni, kivéve akkor, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek.

164. §

[Hatósági eljárási szabályok]

(1) A kérelemre indult építésügyi hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

(2) Az eljárás megindulásáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.

(3) Építésügyi hatósági eljárásban az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges.

(4) Fennmaradási engedélyezési eljárásban az eljárás szünetelése nem kérhető.

(5) Az építésügyi hatóság végleges döntésével szemben a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet közigazgatási pert indítani.

(6) Az építésügyi hatóság eljárást lezáró döntésének véglegessé válásától számított hat hónapot követően új ügyfél nem vehet részt az eljárásban.

(7) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon folytatja le a hatósági ellenőrzést. Szabálytalanság észlelése esetén hivatalból intézkedik és haladéktalanul megteszi a 162. § szerinti intézkedést. Az intézkedésnek, az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

(8) A (7) bekezdés szerinti hatósági ellenőrzés újrakezdődik

a) a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,

b) ha az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmét visszavonja, a visszavonást követő napon,

c) a fennmaradási és továbbépítési engedélyben előírt szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,

d) az új eljárás lefolytatását elrendelő döntés ügyfélhez történő megérkezését követő napon.

(9) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést nem vizsgál, szakhatóságot nem keres meg, ha a kérelmet el kell utasítani.

165. §

[Kiemelt építési beruházások eltérő szabályai]

(1) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra, valamint a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények beruházásaira eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

(2) Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább – az építésügyi bíróság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított – 300 millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngty.) hatósági eljárásokra vonatkozó

rendelkezéseit kell alkalmazni, az eljáró hatóság kijelölésére vonatkozó rendelkezések kivételével.

(3) Az építésügyi hatóság határozata honvédelmi okból akkor nyilvánítható azonnal végrehajthatónak, ha az honvédelmi és katonai célú területen megvalósuló, és az e törvény végrehajtására kiadott, a sajátos építményszabályzat körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól szóló kormányrendelet szerinti honvédelmi és katonai célú építmény építésügyi hatósági engedélyezésére irányul.

166. §

[Szakértő bevonása a hatósági eljárásba]

(1) Az építésügyi hatóság az ellenőrzési feladatok tekintetében szakértőként a szakmai kamarákat, az MKIK-t vagy jogosult szakintézményt, valamint jogszabályban meghatározottak szerint egyéb szakértőt vehet igénybe.

(2) Ha az építésügyi hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, szakértői véleményt kér, hatósági ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

167. §

[Az összevont telepítési eljárás szabályai]

(1) Az építési beruházás megvalósítása érdekében kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon összevont telepítési eljárás lefolytatása kezdeményezhető.

(2) Az összevont telepítési eljárás két szakaszból áll:

- a) telepítési hatásvizsgálati szakasz, valamint
- b) integrált építési engedélyezési szakasz.

(3) Ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás e törvény végrehajtására kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.

(4) A telepítési hatásvizsgálati szakaszban kiadott telepítési engedély önálló jogorvoslattal meg nem támadható végzés, amely az integrált építési engedélyezési szakaszban hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslati kérelemben támadható.

(5) Az összevont telepítési eljárás során az építésügyi hatóság számára irányadó ügyintézési határidő

- a) a telepítési hatásvizsgálati szakaszban
 - aa) 50 nap,
 - ab) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap;
- b) az integrált építési engedélyezési szakaszban
 - ba) 25 nap,
 - bb) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap.

(6) Az összevont telepítési eljárást kormányrendeletben kijelölt építésügyi hatóság folytatja le, az ott meghatározottak szerint.

32. Fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában

168. §

[Alkalmazási szabály]

Ezen alcím alkalmazásában kereskedelmi építmény: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

169. §

[Különös szakkérdés vizsgálata]

(1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – amennyiben annak törvényi és kormányrendeleti feltételei fennállnak – szakkérdésben nyilatkozik. A szakkérdésben született nyilatkozattól az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott döntésben nem lehet eltérni.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti engedélyezési eljárásban a Kormányhivatal szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozatának van helye, az építésügyi hatóság ügyintézési határideje 75 nap, amely határidőbe nem számít bele a szakkérdés vizsgálatához szükséges 170. § (4) bekezdése szerinti kiegészítő adatok, információk és vélemények megkérésének kiküldésétől azok beérkezéséig tartó idő.

(3) A Kormányhivatal eljárása során a kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket megállapító kormányrendelet figyelembevételével az (1) bekezdésben meghatározott kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben foglal állást abban a tekintetben, hogy a kereskedelmi létesítmény nem okoz-e olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket.

170. §

[Külön bizottság bevonása]

(1) A szakkérdés vizsgálata során a Kormányhivatal – az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem és mellékletei megküldése mellett – beszerzi az egyes kereskedelmi építmények engedélyezése során eljáró bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményét. A Kormányhivatal a szakkérdés vizsgálata során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményt.

(2) A Bizottság tagjait és elnökét kormányrendelet által meghatározott szervek jelölik ki.

(3) A Bizottság a véleménye kialakítása során – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott részletes szempontok szerint – vizsgálja a tervezett kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településfejlesztési hatásait, valamint az esetlegesen várható kedvezőt-

len hatások megszüntetésére, elkerülésére, csökkentésére vonatkozóan a kérelmező által tervezett intézkedések megvalósíthatóságát.

(4) A Bizottság megkeresheti a Kormányhivatalt, hogy megfelelő határidő tűzésével

a) szerezzen be a kérelmezőtől kiegészítő adatokat és információkat, továbbá

b) szerezze be az érintett települési önkormányzatok, fogyasztói, környezetvédelmi érdekképviselői, valamint más érintett civil szervezetek véleményét.

171. §

[Építmények rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatása és az átalakítás]

(1) A 400 négyzetméternél nagyobb bruttó alapterületű építmény rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatására, vagy kereskedelmi rendeltetésű építmény jogszabályban meghatározott átalakítására a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye alapján van lehetőség.

(2) A rendeltetésmódosítási hatóság engedélye iránti eljárásban a Kormányhivatal szakkérdésben nyilatkozik. A nyilatkozat kialakítása során az 168. és 170. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Ha rendeltetésmódosítási hatóság engedélye nélkül kerül sor az építmény kereskedelmi rendeltetésű átalakítására vagy használatára, a rendeltetésmódosítási hatóság megtiltja az engedély nélküli átalakítást vagy a kereskedelmi rendeltetésű használatot, és legfeljebb az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti eljárási bírság legmagasabb összegének megfelelő bírsággal sújtja azt, akinek a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania.

33. Az építmény kivitelezése, használatbevétele és fenntartása

172. §

[Kivitelezési dokumentáció]

(1) Építési tevékenységet – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.

(2) A kivitelezési dokumentáció tartalma – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

173. §

[Az építmény használatbevétele]

(1) Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy egyszerű bejelentést kellett tennie, annak használatbevétele előtt – az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – használatbevételi eljárást kell kezdeményeznie.

(2) Az építésügyi hatóság a használatbevételi eljárás során – kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építmény használatát, amennyiben annak feltételei fennállnak, engedélyezi vagy azt tudomásul veszi.

(3) A használatbevételi engedélyt meg kell adni, a használatbevételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfele-

lően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. Ettől eltérő szabályokat kormányrendelet megállapíthat.

(4) A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések és kötelezettségek tehetők, a használatbavétel tudomásulvétele esetén a hiányzó munkálatok elvégzésére kötelezettség állapítható meg.

(5) A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához kormányrendeletben meghatározott esetekben és az ott meghatározott szempontrendszer szerint szükséges az építész tervezőnek vagy építész tervezőknek (a továbbiakban: tervező) az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

(6) Amennyiben a tervező nem teszi meg az (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot, a területi építész kamara titkára az építtető kérelmére, három napos határidő tűzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, a területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást indít a tervező ellen.

(7) Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy hozzájárulását a használatbavételhez nem adja meg, az építtető a nyilatkozat ellen az illetékes területi építész kamarához fordulhat. A területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében felülvizsgálja a nyilatkozatot, és dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja. Ha a területi építész kamara megállapítja, hogy alapos indok nélkül tagadta meg a hozzájárulást, etikai-fegyelmi eljárást indít a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarához benyújtott fellebbezésnek van helye.

(8) A használatbavételt követően – kormányrendeletben meghatározott építményre, az ott meghatározottak szerint – a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információkról, dokumentumokról szervizkönyvet kell vezetni.

174. §

[Az építmény fenntartása]

(1) Az épített környezet elemeit: a közterületet, az építési telkeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek, egyszerű bejelentésnek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

(3) A meglévő építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget vagy közbiztonságot veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság kötelezéssel elrendeli a használat megszüntetését, továbbá a szükséges építési tevékenység elvégzését.

(4) Az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység rendeltetése abban az esetben változtatható meg, ha az építmény a rendeltetésmód-változás után is megfelel valamennyi vonatkozó jogszabályi előírásnak.

34. A kivitelezési tevékenység felügyelete

175. §

[Az építőipari kivitelezési tevékenység felügyeletének tartalma]

(1) Az építésügyi hatóság e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket, ellenőrzi az építmények műszaki állapotát. Ennek keretében

a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,

b) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,

c) az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint

ca) hatósági intézkedést tesz,

cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

(2) A kivitelezés alatt álló építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, vagy közbiztonságot veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, továbbá kötelezéssel elrendeli a szükséges építési tevékenység elvégzését.

176. §

[Szabálytalan tevékenység]

(1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

(2) Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

a) engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,

b) az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől eltérően,

c) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy

d) a végleges engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére végzik.

(3) Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha a bíróság a végleges építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel.

(4) Jogosulatlan a 68. és a 73. § szerinti tevékenység, továbbá a vállalkozó kivitelezői tevékenység, ha az építési folyamat e törvényben és kormányrendeletben meghatározott résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy a kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

(5) Szakszerűtlen

a) a 68. és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha

aa) azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,

ab) azt az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy

ac) a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez,

b) az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység, ha ahhoz jogszabály alapján építési naplót kell vezetni.

177. §

[A szabálytalan tevékenységek jogkövetkezményei és az építésügyi bírság]

(1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

a) az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és

b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

(2) Amennyiben az építmény, építményrész építési tevékenységgel szabályossá tehető és annak elvégzését a kérelmező vállalja, az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyben kötelezi a fennmaradási engedély jogosultját a szükséges építési tevékenység elvégzésére.

(3) Ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (6) és (7) bekezdésben, valamint a (12) bekezdés b) pontjában foglalt kivétellel.

(4) Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

(5) Az építésügyi bírság megfizetése nem mentesít a büntetőjogi vagy a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

(6) Nem szabható ki építésügyi bírság az olyan végleges és végrehajtható építési vagy bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot

a) utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyészi felhívás folytán visszavonta,

b) a bíróság hatályon kívül helyezte, vagy

c) az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette,

kivéve, ha az építtető a visszavonásra – megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre – alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el.

(7) Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre közigazgatási szankciót nem alkalmaz.

(8) Jogszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén – amennyiben a fennmaradás engedélyezését nem kérik, vagy a fennmaradás nem engedélyezhető – az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli az építmény átalakítását vagy lebontását.

(9) A 163. § (5) bekezdés *a*) pontja szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezőként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

(10) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül bontották le, az építésügyi hatóság azt kormányrendeletben meghatározottak szerint kérelemre vagy hivatalból tudomásul veszi.

(11) Veszélyhelyzet elhárítása érdekében történő vagy kihirdetett veszélyhelyzet következtében szükségessé váló vagy összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben nemzetbiztonsági érdekből végzett építési tevékenységek, valamint az építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának jogszerűtlen építési tevékenységgel történő, halasztást nem tűrő elhárítása vagy részleges elbontása esetén az építésügyi hatóság a megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását vagy elbontását – ha az az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelel – kérelemre tudomásul veszi.

(12) A 151. § (9) bekezdés szerinti tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett szakszerű építményre az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint

a) hatósági bizonyítványt állít ki, vagy

b) fennmaradási engedély ad, építésügyi bírság kiszabása nélkül.

(13) Az építésügyi hatóság jogosulatlanul végzett tevékenység esetén a 68. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével a mulasztóval szemben építésügyi bírságot szab ki, amelyről a névjegyzéket vezető területi kamarát tájékoztatja.

178. §

[A közigazgatási szabályszegések szankciói]

(1) Az építésügyi hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 163. § szerinti szabálytalanságok esetén – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései figyelembevételével a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

a) figyelmeztetés,

b) hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,

c) a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása,

d) bírság megállapítása, és

e) intézkedésként a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

(2) A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott figyelmeztetés

a) építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, hatósági kötelezésnél, valamint

b) az állékonyságot, az életet, egészséget vagy közbiztonságot veszélyeztető állapot előidézése esetén nem alkalmazható.

(3) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 163. § szerinti szabálytalanságok esetén – a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

a) figyelmeztetés,

b) bírság megállapítása,

c) a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,

d) a tevékenység folytatásának megtiltása,

e) képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához, és

- f) a névjegyzékből való törlés.
- (4) Az (1) és (3) bekezdés szerinti jogkövetkezményt úgy kell megállapítani, hogy
- a) figyelemmel kell lenni a fokozatosság elvére, az építésügyi szabályok ismételt vagy halmozott megsértése esetén súlyosabb jogkövetkezményt kell alkalmazni,
 - b) arányban álljon az elkövetett szabálytalanság súlyával és következményeivel,
 - c) ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezményt,
 - d) figyelembe kell venni az építési folyamat különböző területein részt vevő személyek felelősségének mértékét, és
 - e) figyelembe kell venni – kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.
- (5) Bírság mint jogkövetkezmény kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon a következő szabálytalan tevékenységek körében állapítható meg:
- a) tervezésre vonatkozó szabályok megszegése,
 - b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,
 - c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,
 - d) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt, az építési folyamat szerződéseire vonatkozó szakmai szabályok megszegése,
 - e) összeférhetetlenségi szabályok megsértése,
 - f) építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építetői fedezetkezelő, tervezői művezető nélkül végzett építési tevékenység,
 - g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,
 - h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,
 - i) állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,
 - j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.
- (6) A szabálytalanságot megállapító hatóság a felelőssel szemben köteles eljárást lefolytatni vagy – amennyiben más hatóság hatáskörébe tartozó jogsértést észlel – kezdeményezni az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező illetékes hatóságnál vagy névjegyzéket vezető kamaránál. A megkeresett hatóság, névjegyzéket vezető szerv a felelőssel szemben köteles az eljárást lefolytatni.
- (7) Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személy, jogi személy vagy annak jogosultsággal rendelkező tagjával vagy alkalmazottjával szemben alkalmazott büntetést – jogszabályban meghatározottak szerint – az OÉNY bírság és szankció adatállományában kell rögzíteni.

35. Az építésügyi hatósági kötelezés általános szabályai

179. §

[A kötelezés]

- (1) Az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építetőt kell kötelezni.
- (2) Ha az építési munka végzése során vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kivitelezőt is kötelezni kell.

- (3) Az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti.
- (4) Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok költségei – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezettet terhelik.

180. §

[Kötelezettség ingatlan-nyilvántartási bejegyzése]

- (1) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba a 173. § (4) bekezdés, a 174. § (3) bekezdés, a 175. § (2) bekezdés, valamint a 176. § (8) bekezdés szerinti végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni, amelyet a döntés véglegessé válástól számított 5 napon belül kell kezdeményezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a kötelezettség ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.
- (2) A hatósági úton történt végrehajtást követően a végrehajtó hatóság a végrehajtási költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

XIII. Fejezet

Az építményre és az építési termékre, a tervezésre, valamint az építési folyamatra irányadó követelmények

36. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és a műszaki irányelvek

181. §

[Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények]

- (1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell
- a) az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
 - b) az építmény közszolgálati, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,
 - c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
 - d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
 - e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.
- (2) Az építmény és részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során – az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – érvényre kell juttatni a kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.
- (3) Az országos építési követelményektől – kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon – lehet eltérni.
- (4) Az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell
- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
 - b) azt, hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl,

c) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes használatot,

d) a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

(5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképp, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.

182. §

[Az építménnyel szemben támasztott fenntarthatósági követelmények]

Építményt úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy

a) az építése és használata során az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,

b) a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek kerüljenek beépítésre,

c) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott nulla kibocsátású épületre vonatkozó követelményértéket, és

d) rendeltetésszerű használatát megelőzően energetikai tanúsítvánnyal, zöld kártyával és szervízkönyvvel rendelkezzen.

183. §

[Építésügyi műszaki irányelvek]

(1) Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság kidolgozza az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellenőrzhető követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelveket. Az építésügyi műszaki irányelv alkalmazása önkéntes.

(2) Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.

(3) Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények

184. §

[Az építési termék]

(1) Építési terméket, építési célra szolgáló alapanyagot, berendezést építménybe betervezni és beépíteni csak az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad.

(2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas ha:

a) az építési termékről kiállított teljesítménynyilatkozatban, vagy egyedi műszaki dokumentációban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést,

b) az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható,

c) az építési termék a) pontban meghatározott dokumentuma az építésgazdaságért felelős miniszter által létrehozott és működtetett adatbázisban fellelhető,

d) az építési termék rendelkezik a termék előállítási helye és alapanyag eredete szerinti jelöléssel.

(3) Az építési termék teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőség-értékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben foglalt előírásokkal együtt.

38. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai

185. §

[Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység, a szakértői tevékenység és a tervpályázat]

(1) Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetési tevékenység.

(2) Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetési tevékenységet végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések megoldását.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.

(4) A településrendezés, valamint az építmény és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a táj- és kertépítés építészeti-műszaki tervezésére – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építészeti-műszaki tervpályázatot kell kiírni.

(5) Az építészeti-műszaki tervpályázat a (4) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.

(6) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység

a) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése,

b) a hibák, károk, ezek okainak feltárása,

c) az a) és b) pontban foglaltakkal kapcsolatban szakértői vélemények készítése, valamint

d) a jogszabályban rögzített kapcsolódó tevékenységek.

186. §

[Az építészeti-műszaki tervezési szerződés]

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a Ptk-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötöni,

b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társ-, szakági- és tájépítész tervezőt,

c) az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező a szerződésben vállalja az építési beruházás tervezői művezetési tevékenységének ellátását, valamint

d) – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervező díja a tervdokumentáció átadásával, a tervezői művezetési tevékenység díja az építmény megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.

187. §

[A tervezői művezető feladata]

Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező – kormányrendeletben meghatározottak szerint – tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezés helyszínén, amelynek során az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi.

39. Az építőipari kivitelezési tevékenység

188. §

[Építőipari kivitelezési tevékenység folytatása]

(1) Az építőipari kivitelezési tevékenység – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, és az egyes építési tevékenységet végző személyek vonatkozásában közvetlen irányítási, utasítási joggal rendelkezik.

(2) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet, annak megfelelő szakmai képesítéssel rendelkező szakember felelős műszaki vezető irányítása nélkül végezhet. E tevékenység végzése során felel a 70. § (3) bekezdés b)-f) pontjában foglaltak betartásáért.

(3) Az építési beruházás érdekében megkezdődő építőipari kivitelezési tevékenységet a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet elektronikus építési napló vezetéséhez, meghatározott esetekben és módon további bejelentéshez kötheti.

(4) Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenység elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben felek részteljesítésben állapodtak meg, a vállalkozó kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(5) Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.

(6) A kivitelezési szerződésben vállalkozó kivitelező rögzíti a számításainál figyelembe vett építőipari rezsióradíj mértékét. Az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendelet tartalmazza az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékét és számítási alapját, amelyet az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építésgazdaságért felelős miniszter az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékét - az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása vagy az ajánlás hiányában a korábban megállapított ajánlott építőipari rezsióradíj a KSH által közzétett inflációs rátával növelt mértéke alapján - rendeletben állapítja meg.

(7) Az építtető a kivitelezőt, a vállalkozó kivitelező az alvállalkozót értékeli.

(8) A kivitelező értékelése során objektív és arányosítható minősítést szükséges alkalmazni, amelynek részleteit e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet határozza meg.

(9) A kivitelező – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – elektronikus építési naplót vezet, és azt a jogszabályban meghatározott szervek, hatóságok, az építési műszaki ellenőr és a tervezői művezető rendelkezésére bocsátja.

(10) Az építtető az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az elektronikus építési napló készítéséért helyezéséért rendszerhasználati díjat fizet. A rendszerhasználati díj az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet kizárólag az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

189. §

[Az építési műszaki ellenőr, a beruházó és a lebonyolító szerepe]

(1) A 60. §-ban foglaltak végrehajtása érdekében az építtető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő – kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező – építési műszaki ellenőrt, valamint jogszabályban meghatározott esetekben és módon beruházót, a beruházó lebonyolítót bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

(2) Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi előírások megsértése esetén az építési műszaki ellenőrrel, a tervezői művezetővel, a kivitelezővel és a felelős műszaki vezetővel szemben kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket – ideértve az építésügyi bírságot is – kell alkalmazni.

(3) Amennyiben az építtető vagy megbízott képviselőjének utasítása jogszabályt, hatósági döntést sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az elektronikus építési naplóba bejegyezni.

(4) Az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó egyes nézeteltérések, viták rendezésére az építtető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

(5) Kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott és a kormányrendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházássá minősített építési beruházás megvalósítása érdekében az ajánlatkérő a tárgyalásos eljárás esetében sürgősség miatt gyorsított eljárást alkalmazhat a közbeszerzésekről szóló törvény szerint.

190. §

[Az építtetői fedezetkezelés]

Az építtetői fedezetkezelés célja – az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében – az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása.

40. Az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok

191. §

[A szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok]

(1) A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara közös szabályzatban rögzíti az építészeti alkotáshoz és az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja által az építészeti alkotás és az építészeti-műszaki dokumentáció ismételt, az építészeti-műszaki dokumentáció alapján már megvalósított épülethez kötődő felhasználásért annak tulajdonosától kérhető – az ismételt felhasználás alapjául szolgáló tervezési szerződés díjához kötött – ajánlott díjakat.

(2) Jogutód nélkül megszűnt állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervező vállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja az építészeti-műszaki dokumentáció felhasználásáért – eltérő megállapodás hiányában – az (1) bekezdés szerinti szabályzatban megállapított díjazást követelheti.

(3) Ha a jogosult a szabályzatban említett díj mértékét a felhasználás sajátos körülményeire tekintettel vitatja, a felek az Szjt. 102. §-a szerinti egyeztető testülethez fordulhatnak.

(4) Ha a jogosult az egyeztető testület előtti eljárást megelőzően akként nyilatkozik, hogy a felhasználást engedélyezi, és csak az azért követelt felhasználási díj összegét vitatja, az egyeztető testület eljárásáért fizetendő díjat az állam viseli. Ha a jogosult a felhasználáshoz hozzájárult, és az egyeztető testület javaslatát a felek az Szjt. 104. § (3) bekezdése alapján nem fogadják el, a jogosult bírósági úton érvényesítheti igényét, amely azonban a felhasználás megkezdését nem akadályozza, feltéve, hogy a felhasználó az (1) bekezdés szerinti ajánlott díjat letétbe helyezte.

(5) Ha az állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervezővállalatok jogutód nélküli megszűnése miatt az ezek keretében létrehozott építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogoknak nincs jogosultja, akkor e jogok a nemzeti vagyon részeként az államot illetik meg.

192. §

[Az állam jogutódlása]

A jogutódlással megszűnt állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációkhoz és az azok alapján megvalósított épületekhez fűződő szerzői jog részét képező felhasználási jog vagy vagyoni jog a nemzeti vagyon részeként az államot illeti meg, kivéve, ha egyértelműen igazolható, hogy az állam a jogutódnak azt kifejezetten átadta.

XIV. Fejezet

Az építésgazdasági ösztönző rendszer és az építésgazdasági intézkedések

193. §

[Építésgazdasági ösztönző rendszer]

- (1) Az építésgazdaság a magyar gazdaság kiemelt ágazata, fő elemeinek az építőipar, az építőanyag-ipar ágazati irányítását, minőségellenőrzését, az építési termék ellátási lánc követését, az építésgazdaságért felelős miniszter látja el. A feladatellátás az építési termék, építmény életciklusa folyamán a tervezéstől a kivitelezésen, az üzemeltetésen és az újrahasznosításon át a végső megsemmisülésig valamennyi életszakaszra, valamint a folyamatban résztvevők felügyeletére is kiterjed.
- (2) A magyar építési termék, építési alapanyag ellátási lánc biztosítása érdekében kormányrendeletben meghatározott részletszabályok szerint
 - a) az építőanyag-gyártók kötelesek az építésgazdaságért felelős miniszter által működtetett és felügyelt elektronikus rendszerbe adatokat szolgáltatni,
 - b) az építőanyag-forgalmazók a jogszabályban meghatározott stratégiai jelentőségű építési alapanyagok és építési termékek Magyarország területéről történő kivitelét és Magyarországra történő behozatalát az arra jogosult szervezet részére köteles bejelenteni, és
 - c) a Magyarországon keletkezett fémhulladékok újrahasznosítása kizárólag Magyarországon valósítható meg.
- (3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti bejelentést a kivitelt vagy a behozatalt megelőző 30 nappal kell megtenni, és a bejelentés tartalmát a kezelő szerv 5 napon belül ellenőrzi. A behozatról szóló bejelentés regisztrációs számot kap.
- (4) Az építési alapanyagok és építési termékek kivitelre irányuló bejelentése esetén a magyar államot elővásárlási jog illeti meg. A magyar állam az elővásárlási jogát jogszabályban meghatározott feltételek esetén gyakorolja. A megvásárolt termékek tárolása és további felhasználás érdekében Nemzeti Építőanyag-kereskedelmi Hálózat jön létre.

194. §

[Építésgazdasági intézkedések]

- (1) Az építésgazdaságért felelős miniszter az adatszolgáltatások alapján ellenőrzi és felügyeli az építőanyagipar, építési alapanyagok és építési termékek kutatásával, kitermelésével, gyártásával, kereskedelmével és nemzetgazdasági felhasználásával kapcsolatos gazdasági folyamatokat.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak eredményeként építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot következik be, ha
 - a) építési alapanyag, építési termékek árszintje a KSH által közzétett inflációs ráta másfélszeresét meghaladóan nő,
 - b) stratégiai jelentőségű építési alapanyag, építési termék vonatkozásában hiány állt elő,
 - c) legalább 20%-os piaci részesedéssel rendelkező gyártó leállítja a termelést, vagy egy külföldi gyártónak piaci túlsúlya lesz egy adott építési alapanyag, építési termék vonatkozásában.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott bármely állapot esetén az építésgazdaságért felelős miniszter a stratégiai jelentőségű építési alapanyag, építési termékek kivitelét az ellátásbiztonság garantálásához szükséges, legfeljebb egyéves időtartamra megtiltja.
- (4) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben az építésgazdaságért felelős miniszter a gyártót a minimális termelés fenntartására kötelezheti, utólagos kompenzáció lehetőségének biztosításával.
- (5) Kormányrendeletben meghatározott építési alapanyagot, építési terméket gyártó üzem tulajdonjogának átruházása esetén a magyar államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási

jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében az építésgazdaságért felelős miniszter megkeresi az ingatlanügyi hatóságot. A magyar állam elővásárlási jogát az állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv gyakorolja.

(6) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult, az állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv a szerződés megkötésére irányuló szándékot egyértelműen kifejező és valamennyi lényeges kérdésre kiterjedő ajánlat közlésétől vagy - az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan - tulajdonjog átruházására irányuló szerződés megkötéséről való tudomásszerzéstől számított 35 napos jogvesztő határidőn belül nyilatkozhat, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

XV. Fejezet

Építészeti oktatás, képzés és továbbképzés

195. §

[Oktatás és képzés]

(1) Az érintett miniszterek együttműködnek annak érdekében, hogy a lakosság – különös tekintettel a tanulókra és a hallgatókra – megismerhesse az épített környezet emberhez méltó, egészséges és esztétikus alakításával, az építészeti kultúra terjesztésével, fejlesztésével, az építészeti értékek, örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

(2) A magyar építészettel kapcsolatos feladatok ellátása során az állami és a helyi önkormányzati szervek együttműködnek az érintett szakmai kamarákkal, szakmai szövetségekkel és a társadalom más szervezeteivel.

(3) Az e törvényben megállapított szakmagyakorlási tevékenységeket érintő feladatok ellátása során az építésgazdaságért felelős miniszter az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter bevonásával együttműködik – a szakképzésben és a felsőoktatásban folyó képzési és fejlesztési, valamint rehabilitációs kérdésekben – felsőoktatásért felelős miniszterrel és a szakképzésért felelős miniszterrel, az állami hatáskörök ellátásában közreműködő testületekkel – különösen az Ágazati Készségtanácsokkal, a Magyar Felsőoktatási Akkreditációs Bizottsággal, a Felsőoktatási Tervezési Testülettel, a Magyar Rektori Konferenciával –, az egyéb civil vagy érdekképviselői szervezetekkel és a műszaki tudományos egyesületekkel.

(4) Az építésgazdaságért felelős miniszter

a) részt vesz az építőipari képzést nyújtó szakiskolák (szakmunkás képző iskolák, szakgimnáziumok és technikumok) tanügyi, igazgatási feladataiban, a tanterv és a képzési szakanyagok kialakításában és továbbfejlesztésében,

b) pályaaorientációs programokat szervez az építőipari hiányszakmák népszerűsítése érdekében,

c) képzési és munkaerő-piaci programok kidolgozása hátrányos munkaerő-piaci térségekben élő fiatalok és a középfokú oktatási intézményből lemorzsolódott tanulók számára,

d) javaslatot tesz tananyagfejlesztés (interaktív tananyagok), oktatási módszerek és szakoktatói képzetek fejlesztésére.

196. §

[Továbbképzés]

A 32. § (2) bekezdés j) pontjában meghatározott eseteken túl a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara jogosult a 24. §-ban meghatározott körben, valamint az építésügyi hatósági feladatot ellátó kormánytisztviselők esetében kormányrendeletben meghatározott módon a felsőfokú végzettséget igazoló oklevél szakirányú kredittartalmának a megállapítására, ha az oklevélből a kormányrendeletben meghatározott munkakört megalapozó képzettségi szint – a kormányrendelet alapján – nem állapítható meg.

197. §

[Szakmai díjak adományozása]

Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, valamint az építés-gazdaságért felelős miniszter – jogszabályban felsorolt és részletezett – szakmai díjakat adományszakad különösen az alábbi területeken:

- a) a kiemelkedő építészeti-műszaki alkotótevékenység, továbbá
- b) az épített környezet alakításában, védelmében és fejlesztésében, a települési és építészeti értékek feltárásában, megőrzésében kifejtett eredményes és kiemelkedő munka, szakmunka, valamint
- c) a településrendezési és az építésügyi igazgatási tevékenység kimagasló színvonalának elismerése.

XVI. Fejezet

Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

41. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás

198. §

[A kamarai nyilvántartás]

(1) A szakmai kamarák vezetnek az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, település-rendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egy-séges elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását.

(2) A területi kamara által vezetett névjegyzékek és a kamarai tagok nyilvántartása a következő adatokat tartalmazza:

- 1. természetes személyazonosító adatok,
- 2. állampolgárság,
- 3. lakóhely, székhely,
- 4. elérhetőségi cím (postacím, telefon-, faxszám, e-mail),
- 5. szakirányú végzettséget igazoló oklevél száma, kelte, kiállító intézmény neve,
- 6. szakmai gyakorlat ideje, helye,
- 7. szakmagyakorlási jogosultság megnevezése, jele,
- 8. nyilvántartási szám,
- 9. hatósági igazolvány száma,
- 10. engedély kiadásának napja,
- 11. a jogosultsági vizsga kelte, minősítése, kiállítója,

12. igazságügyi szakértői igazolvány száma,
 13. tagsági jogállás (aktív vagy felfüggesztett),
 14. fegyelmi büntetések, illetve az azok alóli mentesítések időpontja,
 15. az adatváltozás bejelentésének időpontja,
 16. a nyilvántartás megszűnése esetén az iratok átadásának vagy irattárba helyezésének napja.
- (3) A 24. § (3) bekezdés szerinti vállalkozások nyilvántartása a következő adatokat tartalmazza:
- a) a vállalkozás neve,
 - b) a vállalkozás székhelye,
 - c) a vállalkozás tagjainak, vezetőinek természetes személyazonosító adatai,
 - d) a mérnöki, illetve építészeti tevékenység folytatására jogosultsággal rendelkező alkalmazottak vagy tagok természetes személyazonosító adatai, névjegyzéki száma,
 - e) a cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozás esetén a bejegyzés időpontja, cégjegyzékszám, f) a nyilvántartásba történő felvétel időpontja, valamint
 - g) a nyilvántartásból történő törlés időpontja.
- (4) A névjegyzékben szereplő személy, illetve a kamarai tag családi és utóneve, valamint a (2) bekezdés b), d), g) és h) pontja szerinti adatai, a vállalkozás (3) bekezdés a) és b) pontjai szerinti adatai, valamint a vállalkozás (3) bekezdés d) pontja szerinti tagjának, alkalmazottjának családi és utóneve nyilvánosak, azokat a kamara az interneten bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen megismerhető módon közzéteszi.
- (5) A névjegyzékben szereplő természetes személy, vállalkozás a névjegyzékben, valamint a nyilvántartásban szereplő adatainak megváltozásáról köteles a kamarát a változástól számított 15 napon belül tájékoztatni, kivéve az olyan adatot, amelyet a kamara más hatóság nyilvántartásából vagy irataiból megszerezhet.
- (6) A névjegyzékből és nyilvántartásból történő törlést követően a nyilvántartott adatait a területi kamara 10 évig köteles megőrizni, és jogosult kezelni.
- (7) A kamarák személyes adatokra vonatkozó adatkezelési tevékenységének célja a kamarai hatósági feladatok ellátásának elősegítése.
- (8) A területi kamara elnöke adatkezelőként a titkársága útján gondoskodik az érintettek (2) bekezdés a)-n) pontjában meghatározott és kezelt személyes adatainak megfelelő védelméről.
- (9) A kamarák által vezetett nyilvántartásokat elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adat-szolgáltatásra.

42. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása

199. §

[Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása]

- (1) Az MKIK vezeti az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartását az alábbi személyesadat-tartalommal:
- a) az építőipari kivitelező vállalkozó neve, címe, valamint jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője vagy képviselője jogosult természetes személy neve, lakóhelye,

- b)* az egyéni vállalkozó neve, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma.
- (2) Az MKIK személyes adatokra vonatkozó adatkezelési tevékenységének célja a 64. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettséggel kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának elősegítése.
- (3) Az MKIK elnöke adatkezelőként gondoskodik az érintettek (1) bekezdésben meghatározott és kezelt személyes adatainak megfelelő védelméről, továbbá évenként felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét.
- (4) Az MKIK által vezetett nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatásra.
- (5) Az (1) bekezdése szerinti nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatásra.

200. §

[Az igazgatási szolgáltatási díj]

- (1) A 195. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásba történő regisztrációval kapcsolatos kérelem benyújtásakor az eljáró hatóság számlájára
- a)* harmincezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni.
 - aa)* az építészeti-műszaki tervezői tevékenység,
 - ab)* az építésügyi műszaki szakértői tevékenység,
 - ac)* az építési-műszaki ellenőri tevékenység,
 - ad)* a felelős műszaki vezetői tevékenység,
 - ae)* a településtervezői tevékenység,
 - af)* a településrendezői szakértői tevékenység,
 - folytatására engedélyt kérelmező személy,
 - b)* húszezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára
 - ba)* az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti szakmai továbbképzési kötelezettség teljesítését igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását,
 - bb)* az eseti építészeti-műszaki tervezési engedélyt, eseti műszaki ellenőri engedélyt, eseti felelős műszaki vezetői engedélyt kérelmező személy,
 - c)* összesen negyvenezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni az eljáró hatóság számlájára az a kérelmező személy, aki az *a)* pontban meghatározott valamelyik tevékenység mellett egyidejűleg az *a)* pontban meghatározott más tevékenység folytatására is engedélyt kér,
 - d)* ötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles fizetni a névjegyzéket vezető szerv számlájára
 - da)* a jogosultságának igazolását kérő személy,
 - db)* az építőipari kivitelezői névjegyzékbe (elkülönített névjegyzékbe) vételét bejelentő egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság,
 - dc)* az energetikai tanúsítói tevékenység folytatására bejelentést tevő személy.

(2) Az *a)* és *b)* pontban meghatározott eljárásokban, valamint az arra tekintettel indult kamarai eljárásokban hozott döntésekkel szemben benyújtott fellebbezések igazgatási szolgáltatási díja harmincezer forint.

43. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás

201. §

[Az OÉNY mint rendszer és kapcsolata az ingatlan-nyilvántartással]

(1) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – az OÉNY keretében az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató ÉTDR-t működtet.

(2) Az ÉTDR az eljárásokban érintett személyek 188. § (4) bekezdése szerinti személyes adatait, továbbá a szervezetek adatait az ingatlan-nyilvántartási rendszerből elektronikus úton veszi át.

(3) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter a szabálytalan építési tevékenység feltárására irányuló építésügyi hatósági tevékenységet támogató elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO) működtet.

(4) A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – az OÉNY keretében a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátását és a településtervek elkészítését, módosítását, alkalmazását, nyilvántartását és monitorozását segítő – a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet által üzemeltetett – digitális egyeztetési felületet működtet (a továbbiakban: E-TÉR).

(5) Az OÉNY működtetéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait annak jogszabályban kijelölt szolgáltatója térítésmentesen biztosítja.

202. §

[Személyes adatok kezelésének célhoz kötöttsége]

(1) Az OÉNY adatai a törvényekben és kormányrendeletekben meghatározottak szerint ismerhetők meg és férhetők hozzá.

(2) Az építésügy különböző területein keletkezett – a (4) bekezdésben meghatározott – személyes adatok kezelésével az OÉNY célja

a) az építésügy körébe tartozó szakmai közfeladat ellátásának elősegítése,

b) az építmények és telkek állapotának, az építési folyamat végzésének, az építési folyamat résztvevői tevékenységének, szerződéses kötelezettsége teljesítésének ellenőrizhetősége, elmulasztásának 203. § (1) bekezdése szerinti szankcionálhatósága,

c) az egyéb szakmai feladatok ellátásához, kötelezettségek teljesítéséhez, építésügyi érdekérvényesítéshez szükséges adatok és információk szolgáltatása.

(3) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter mint adatkezelő, kormányrendeletben meghatározottak szerint az OÉNY keretein belül kezeli

a) az építtető, kötelezett,

b) az építési műszaki ellenőr,

c) az építtetői fedezetkezelő,

d) az építészeti-műszaki tervező,

e) a településtervező,

f) a településrendezési szakértő,

g) az építésügyi műszaki szakértő,

- h) a vállalkozó kivitelező,*
 - i) a felelős műszaki vezető,*
 - j) az energetikai tanúsító,*
 - k) az építésügyi vizsgára kötelezett*
- (4) bekezdésben meghatározott személyes adatait.
- (4) Az adatkezelő az alábbi személyes adatokat kezeli:
- a) természetes személyazonosító adatok,*
 - b) lakcím, értesítési cím, székhely,*
 - c) adóazonosító jel, adószám,*
 - d) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme,*
 - e) a (3) bekezdés a) és d) pontja kivételével a szakképzettség megnevezése, okirati száma, szakmagyakorlási jogosultsági névjegyzéki száma,*
 - f) elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám,*
 - g) bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések,*
 - h) az építésügyi vizsga eredményeit.*

203. §

[A marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítés]

- (1) Az OÉNY a lánc tartozások elkerülése érdekében, a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely
- a) a marasztalt fél 204. § (4) bekezdése szerinti, a bíróság rendelkezésére álló adatait, valamint*
 - b) az ítélet rendelkező részének és indokolásának a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével összefüggő részét tartalmazza.*
- (2) A szakmai kamara, továbbá az MKIK az (1) bekezdésben meghatározott értesítés vagy kormányrendeletben meghatározott nemfizetési jelzés alapján az (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményt alkalmazhat, mely a kamarák nyilvántartásának közérdekből nyilvános részét képezi.
- (3) A bíróság az (1) bekezdésben foglalt értesítést az ítélet kihirdetésétől számított 15 napon belül elektronikus úton megküldi az OÉNY számára.

204. §

[Személyes adatok elkülönített kezelése]

- (1) Az adatkezelő – e törvényben és más jogszabályokban foglaltak szerint – gondoskodik a jogszerű adatkezelés feltételeiről, a személyes adatok elkülönített kezeléséről, továbbá az OÉNY adataihoz való hozzáférés korlátozásával az illetéktelen adatfelhasználás megelőzéséről.
- (2) Az OÉNY adatállományában rögzített, 202. § (3) és (4) bekezdése szerinti személyes adatokat
- a) az adatkezelő, az adatfeldolgozó és az érintettek a saját személyes adataikat korlátozás nélkül,*

b) a jogszabályban meghatározott adatfelelősök a feladat ellátásához szükséges tartalommal korlátozottan,

c) a települési önkormányzat, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal, a szakmai kamara és a 202. § (1) bekezdése szerinti egyéb szervek és személyek, a jogszabályokban meghatározott építésügyi feladatuk ellátásához szükséges mértékű hozzáférési jogosultságuk szerint korlátozottan,

d) a szakmagyakorlók és az a)-c) pontba nem tartozó egyéb szervek és személyek – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az érintett írásbeli hozzájárulásával ismerhetik meg.

205. §

[A Dokumentációs Központ]

Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint

a) a településfejlesztési, településrendezési és építésügyi dokumentációk országos központi tervtárának működtetéséről, fenntartásáról, fejlesztéséről, valamint a dokumentációk megőrzéséről és közérdekű hasznosításáról,

b) az OÉNY működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről, valamint a fenntartást biztosító, az OÉNY elektronikus alkalmazásai jogszabályban előírt kötelező használatának – a rendszerhasználattal arányos díj ellenében történő – biztosításáról,

c) a nyilvánosság, a közösségi ellenőrzés, a tájékoztatási, véleménynyilvánítási és javaslattételi lehetőség biztosítására vonatkozó feladatai teljesítéséről

az országos illetékességű – a személyes adatok kezelése tekintetében adatfeldolgozóként kijelölt – Dokumentációs Központ útján gondoskodik.

206. §

[Az E-TÉR]

(1) Az E-TÉR működését elősegítő elektronikus alkalmazás a Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, a Helyi Művi Értékvédelmi Kataszter és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti egyéb elektronikus alkalmazás.

(2) A településtervek elkészítéséhez szükséges mezőgazdasággal és erdőgazdálkodással, természetvédelemmel és tájvédelemmel, örökségvédelemmel, talajvédelemmel, vízgazdálkodással és vízvédelemmel, éghajlatváltozással, közlekedéssel, energetikával, bányászattal, hulladékgazdálkodással és honvédelemmel összefüggő adatokat, a feladatkörrel rendelkező államigazgatási szervek és költségvetési szervek díjmentesen, kormányrendeletben meghatározott formátumban szolgáltatják a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére, amelyet e szervezet továbbszolgáltathat a településtervek elkészítéséhez.

(3) A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény szerint térítésmentesen rendelkezésre álló, állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a légi távérzékelési adatbázis adatait a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet az E-TÉR-ben, szerkeszthető formátumban felhasználhatja és szolgáltathatja a településtervek elkészítéséhez.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti adatok téradatnak minősülnek, és személyes adatot nem tartalmaznak.

(5) A Kormány által rendeletben kijelölt szervezet vezeti az E-TÉR felhasználói elektronikus regisztrációjának nyilvántartását, amely kezeli a következő adatokat:

a) a rendszer felhasználójának neve, anyja neve, születési helye és ideje,

b) a rendszer felhasználójának elektronikus levélcíme, telefonszáma,

c) a rendszer felhasználója által képviselt szervezet.

(6) Az (5) bekezdés szerinti nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartást rendszeresen felül kell vizsgálni, a bekövetkezett változásokat át kell vezetni.

(7) Az (5) bekezdés szerinti adatkezelés célja a rendszer felhasználójának beazonosítása és a vele történő kapcsolattartás. Az (5) bekezdés szerinti adatok a felhasználó (5) bekezdéssel összefüggő munkavégzésre irányuló jogviszonyának megszűnéséig vagy megváltozásáig kezelhetők, ezt követően a felhasználó személyes adatait véglegesen törölni kell. A jogviszonya megszűnését vagy megváltozását – az időpont megjelölésével – az (5) bekezdés szerinti felhasználó bejelenti a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére.

207. §

[Az egyéb nyilvántartásokkal való kapcsolat]

(1) Az OÉNY elektronikus úton kapcsolódik a következő nyilvántartásokhoz, és ezúton biztosítja a kormányrendeletben meghatározott nem személyes és e törvényben meghatározott személyesadat-tartalom lekérdezését az alábbiak szerint:

a) az ingatlan-nyilvántartási rendszerből az építésügyi hatóság számára az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok szerint, a tényállás tisztázásához szükséges, általuk megjelölt – eljárás alá vont ingatlanokhoz kapcsolódó – személyek 198. § (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyes adatait,

b) az országos elektronikus közhiteles polgárok személyi, lakcím- és értesítési cím adatait tartalmazó nyilvántartásból az ügyfél 198. § (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyes adatait,

c) a szakmai kamarák nyilvántartásaiból a szakmagyakorló 198. § (4) bekezdése szerinti személyes adatait,

d) az MKIK nyilvántartásából a kivitelező 195. § (1) bekezdése szerinti személyes adatait,

e) a levéltárakból az elektronikusan elérhető építésügyi tárgyú dokumentumok személyes adatait, valamint

f) a cégnylvántartás személyes adatait.

(2) Az OÉNY adatállományában rögzített személyes adatok – a 197. § (1) bekezdésben foglalt eltérésekkel – csak az 198. § (2) bekezdésében meghatározott közérdekű cél érdekében szükséges ideig, de legfeljebb 10 évig kezelhetők.

(3) Az OÉNY-ben

a) határidő nélkül nyilvántarthatók és nem törölhetők a személyes adatok az archiválendő dokumentumok esetében, ilyenek különösen:

aa) tervdokumentációk esetében a tervező és az építtető adatai,

ab) szakértői vélemények esetében a szakértő és a megbízó adatai,

ac) építési napló és mellékleteiben rögzítetten az adott építési folyamatban részt vevők adatai,

ad) engedélyek esetében a döntésben jogszabály alapján kötelező elemként szereplő adatok,

ae) az energetikai és a zöldfelületi tanúsítvány esetében a tanúsító adatai,

b) a 165. § (7) bekezdése szerinti személyes adatok, ellenőrzési jegyzőkönyvek és hatósági döntések

ba) a 165. § (1) bekezdés *a)* és *e)* pontjában, valamint a 165. § (2) bekezdés *a)* és *e)* pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 1 évig,

bb) a 165. § (1) bekezdés *b)-d)* pontjában, valamint a 165. § (2) bekezdés *b)-d)* és *f)* pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 5 évig kezelhetők.

(4) Az OÉNY-ból az adatszolgáltatás teljesítését követően haladéktalanul törölni kell az igénybevevőnek az igénybevétellel összefüggésben kezelt adatait. A (2) és (3) bekezdésben meghatározott határidőt követően a nyilvántartásból törölni kell az adatokat a bejegyzés alapjául szolgáló dokumentummal együtt, függetlenül az adatrögzítő szervtől, személytől.

(5) A dokumentáció- és adatbeszerzés céljából megkeresett levéltárak és egyéb szervezetek a kért dokumentációkat, adatokat kormányrendeletben meghatározottak szerint szolgáltatják a Dokumentációs Központ számára.

(6) Az OÉNY-ben kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra egyedi azonosításra alkalmas módon térítésmentesen átadhatók és felhasználhatók.

(7) Az elektronikus közműnyilvántartás szolgáltatásainak igénybevételéért annak felhasználója az elektronikus közműnyilvántartást üzemeltető szervezetnek rendszerhasználati díjat fizet. A rendszerhasználati díj az elektronikus közműnyilvántartást üzemeltető szervezet bevétele, amelyet az kizárólag az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

44. A nemzeti tervvagyon és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás

208. §

[A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk és a szerzői jogi nyilvántartás]

(1) A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter gyakorolja. A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.

(2) Az építtető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok tulajdonosának vagy tulajdonosainak a következő adatait:

a) a nyilatkozattevő adatai:

aa) központi azonosítási ügynök (KAÜ) azonosító,

ab) a nyilatkozattevő neve,

ac) a nyilatkozattevő jogállása,

b) a szerző (tervező) adatai, amennyiben nem tiltotta meg neve feltüntetését:

ba) neve,

bb) kamarai azonosítója,

c) a szerzői vagyoni jogosult adatai:

ca) neve,

cb) lakcíme vagy székhelye,

cc) természetes személy esetében anyja neve, születési helye és ideje, személyazonosító igazolványának típusa és száma,

cd) nem természetes személy esetében cégjegyzékszám vagy a bírósági nyilvántartásba vétel adatai,

ce) kamarai azonosító,

- cf)* telefonszám,
 - cg)* e-mailcím,
 - ch)* a jogszerzés módja.
- (3) A (2) bekezdés *a)* pontjában és *c)* pont *cb)*-*ce)* alpontjában foglalt adatokhoz csak az adatkezelő férhet hozzá, a (2) bekezdés *b)* pontjában, valamint *c)* pont *ca)* és *ch)* alpontjában foglalt adatok nyilvánosak. A (2) bekezdés *c)* pont *cf)*-*cg)* alpontjában foglalt adatok nyilvánosak, de azokat külön erre irányuló kérésre bocsátja rendelkezésre az adatkezelő.
- (4) Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja
- a)* szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára,
 - b)* egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejártá után megillető jogok biztosítása.
- (5) A (2) bekezdés szerinti adatok kezelője az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter.
- (6) A (2) bekezdés szerinti adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét.
- (7) Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés keretében működik.

45. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás

209. §

[Az építésgazdasági nyilvántartás]

- (1) Az építésgazdaságért felelős miniszter az építésgazdaságért való szakmai irányítási feladatkörében ellátja a Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás (a továbbiakban: NÉNY) szakmai irányítását és felügyeletét.
- (2) Az építésgazdaságért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – a NÉNY keretében az építési alapanyag, építési termék ellátásbiztonsága, az átláthatóság érdekében az alábbi elektronikus dokumentációs rendszereket, alkalmazásokat működteti
- a)* építési nyers és -alapanyag,
 - b)* építési termék és teljesítménynyilatkozat adatbázis, és
 - c)* építőipari költségadatbázis.
- (3) A NÉNY adatai megismerhetők és hozzáférhetők a külön törvényekben foglaltak figyelembevételével.
- (4) Az építésgazdaságért felelős miniszter, mint adatkezelő, kormányrendeletben meghatározottak szerint az NÉNY keretein belül az építési alapanyag, építési termék gyártó alábbi személyes adatait kezeli:
- a)* természetes személyazonosító adatok,
 - b)* lakcím, értesítési cím, székhely,
 - c)* adóazonosító jel, adószám,
 - d)* jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme,
 - e)* elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám,
 - f)* bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések.

46. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer

210. §

[Fogalom-meghatározások]

Ezen alcím alkalmazásában

1. *foglalkoztatott*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység építési helyszínén munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult, a vállalkozó kivitelezővel vagy a kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozással (a továbbiakban együtt: foglalkoztató) bármely munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy;

2. *kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység esetében a kivitelezést elősegítő, az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési munkaterületen kiegészítő vagy kiszolgáló – így különösen őrzési, védelmi, épület- és egyéb takarítási – tevékenységet végző gazdálkodó szervezet;

3. *egyedi termékazonosító kód*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységnél használandó vagy felhasználandó építési termékek, építőanyagok, egyéb anyagok és termékek, illetve beépülő berendezések (e alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: építőanyagok) egyes tételeinek nyomon követésére szolgáló, ISO/IEC 15459-4:2014 nemzetközi szabványnak megfelelően generált és a nemzetközi kereskedelmi ügyletekben is felhasználható számsor.

211. §

[A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja, informatikai rendszere, megvalósítója és üzemeltetője]

(1) A Kormány által rendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységekhez kapcsolódó foglalkoztatás átláthatóságának, valamint az építőanyagok, eszközök, építési- bontási hulladékok (ezen alcím alkalmazásában, a továbbiakban együtt: anyagok) nyomon követhetőségének és ellenőrizhetőségének elősegítése érdekében Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer működik.

(2) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja

- a) a jogszerű építőipari foglalkoztatás előmozdítása,
- b) a beépített építőanyagok minőségi jellemzőinek nyilvántartása és nyomon követése a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerében a beruházás teljes életciklusában történő felhasználás céljára, mindezekon keresztül az előírt minőségű építőanyagok beépítésének előmozdítása,
- c) az építőanyag-előállítás és -kereskedelem nyomon követhetőségének javításával az építésgazdaság hatékonyságának növelése,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben képződő építési-bontási hulladék hatékonyabb nyomon követésének elősegítése,
- e) az építőipar kivitelezési szerződéses kapcsolatainak nyomon követése,
- f) a rendszerbe kerülő adatok elemzési lehetőségének megteremtése, a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon.

(3) Az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszer (a továbbiakban: Üvegkapu) a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező informatikai rendszer, amely a (2) bekezdés szerinti célok érdekében rögzíti és az e törvényben, valamint kormányrendeletben meghatározott szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi

- a) a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések adatait, valamint
 - b) az anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait.
- (4) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer, illetve annak részei megvalósítóját és üzemeltetőjét, valamint az Üvegkapu adatainak tárolását végző tárhelyszolgáltatót a Kormány rendeletben jelöli ki.

212. §
[Regisztráció]

- (1) Az Üvegkapu valós időben tartja nyilván
- a) az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult foglalkoztatott, és
 - b) az a) pont alá nem tartozó személyek (a továbbiakban: vendég) – ide nem értve az építési munkaterületen feladatot ellátó hatósági, illetve igazgatási feladatot ellátó szervek, valamint egyéb közfeladatot ellátó szervezetek képviselőit – építési munkaterületre való be- és kilépésének adatait.
- (2) A foglalkoztatott és a vendég számára az építési munkaterületre történő be- és kilépés kizárólag beléptető rendszer használata mellett történhet. A vendég az építési munkaterületre az adatainak rögzítését követően léphet be.
- (3) Az Üvegkapu használatát megelőzően – kormányrendeletben meghatározottak szerint – valamennyi foglalkoztatott köteles az Üvegkapuban regisztrálni, és a regisztrációját szükség szerint frissíteni.
- (4) A (3) bekezdés szerinti regisztráció, annak módosítása vagy törlése, valamint a regisztrációra kötelezett nevében eljáró személy azonosítása és képviseleti jogosultságának ellenőrzése az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvény és végrehajtási rendeleteinek az elektronikus azonosításra, továbbá a szabályozott és központi elektronikus ügyintézési szolgáltatásokra vonatkozó egyéb szabályok megfelelő alkalmazásával, elektronikus úton történik.
- (5) A (3) bekezdés szerinti regisztráció – ha a kormányrendelet további feltételeket nem állapít meg – tartalmazza
- a) az érintett építőipari kivitelezési vagy kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás minőségét,
 - b) az elektronikus építési naplóból közvetlenül átvett adószámot,
 - c) azt, hogy az érintett mely más, az a) pontban meghatározott vállalkozással, személlyel áll az építési beruházás megvalósítása körében szerződéses jogviszonyban,
 - d) folyamatosan frissítve a foglalkoztatottak
 - da) nevét,
 - db) adóazonosító jelét, és
 - dc) azonosító eszközének egyedi azonosítóját.
- (6) Az (5) bekezdés d) pont da) és db) alpontja szerinti adatok szolgáltatásáért a foglalkoztató felelős.

213. §
[Adatok rögzítése, védelme]

- (1) Az építési munkaterületen történő tartózkodás naplózása
- a) a foglalkoztatott esetében a foglalkoztatott nevének és adóazonosító jelének, szakági tevékenységének, az építési munkaterületre való be- és kilépése időpontjának, a foglalkoztató adószámának, valamint
 - b) a vendég esetében a név, a személyazonosításra alkalmas okmány azonosítója, az építési munkaterületre való be- és kilépés időpontja, továbbá a belépés céljának rögzítésével történik.
- (2) A kormányrendeletben kijelölt üzemeltető a személyes adatok védelme érdekében
- a) az Üvegkapuba kerülő be- és kilépési adatokat titkosítási eljárással titkosítja, valamint

b) a személyes adatok megismerésére jogosult szerv számára a titkosítás feloldására szolgáló kulcsot biztosítja.

(3) A foglalkoztatottra vonatkozó tartózkodási adatnak a természetes személyazonosító adat, illetve adóazonosító jel személyhez rendelésével történő megismerésére és kezelésére kizárólag

a) az állami adóhatóság – a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szabályai szerint –, és

b) a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság
jogosult, a 211. § (2) bekezdésben meghatározott célok elérése érdekében, az ahhoz szükséges mértékben.

(4) A vendég tartózkodására vonatkozó adatokat a személyes adatok kivételével kizárólag az állami adóhatóság jogosult megismerni az építőipari foglalkoztatás jogszerűségének és az ezzel összefüggő adó- és járulékkötelezettségek ellenőrzése, valamint az építőipari adatok elemzése céljából.

(5) Az építésügyi hatóság az Üvegkapu adatainak megismerésére a (3) bekezdés szerinti személyes adatok megismerése nélkül jogosult.

(6) A kormányrendeletben kijelölt üzemeltető a 212. § szerinti regisztrációra kötelezett és képviselője azonosítása érdekében, az azonosítási folyamat és a képviselési jog ellenőrzése céljából, az azok lefolytatásához szükséges ideig kezeli a kötelezett nevében eljáró személynek a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerinti természetes személyazonosító adatait.

(7) A kormányrendeletben kijelölt tárhelyszolgáltató, az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, az építésgazdaságért felelős miniszter, az adópolitikáért felelős miniszter, valamint a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter az Üvegkapu statisztikai adatkörökbe tartozó – személyazonosításra alkalmatlan – adatait megismerheti, illetve azokat statisztikai célból felhasználhatja.

(8) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer

a) automatikus adattovábbítással az elektronikus építési naplónak átadja – a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon – a foglalkoztatottak jelenléti adatait;

b) az elektronikus építési naplóból automatikus adattovábbítással átveszi az adószámot,

c) kormányrendeletben foglalt más nyilvántartáshoz vagy adatbázishoz is kapcsolódhat, ha az nem jár személyes adat átadásával.

214. §

[Ellenőrzés]

(1) Az Üvegkapu és a beléptető rendszer használatával összefüggő kötelezettségek teljesítésének kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése során az ellenőrzést végző hatóság – a hatáskörébe tartozó ágazati előírások betartásán túlmenően – különösen

a) a foglalkoztatottak és a vendégek építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségét, illetve

b) az Üvegkapu használatának szabályszerűségét ellenőrzi.

(2) A foglalkoztatott építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségért, valamint a beléptető rendszer használatáért a foglalkoztató felelős, kivéve

a) ha a foglalkoztatott az Üvegkaput a fővállalkozó kivitelező tevékenysége vagy mulasztása miatt nem tudja szabályszerű módon használni,

b) az üzemzavart vagy más olyan rendkívüli eseményt, amely az Üvegkapu eszközeinek rendeltetésszerű használatát akadályozza.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jogsértő tevékenységért a fővállalkozó kivitelező felelős.

215. §

[Az anyagok és a teljesítménynyilatkozatok nyilvántartása]

(1) Kormányrendelet rendelkezése esetén az Üvegkapu nyilvántartja a rendeletben meghatározott egyes anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításának eseményadatait. A nyilvántartásban történő adatfelvétel elsődlegesen valós idejű adatrögzítés – kormányrendeletben meghatározott feltételek teljesülése esetén a szállítást megelőző vagy követő adatfelvétel – alapján történik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adatrögzítés építőanyag esetében egyedi termékazonosító kóddal történik. Kormányrendeletben, továbbá az általános szerződési feltételekben meghatározottak szerint az Üvegkapu kormányrendeletben kijelölt üzemeltetője közreműködik az egyedi termékazonosító kód rendelkezésre állásában, illetve megszerzésében.

(3) Az Üvegkapuban az anyagok és a teljesítménynyilatkozatok nyilvántartása alapján az építési munkaterületre történő be- vagy kilépésére figyelemmel a következő adatokat kell rögzíteni:

- a) az építési termék egyedi termékazonosító kódját,
- b) az anyagok megnevezését vagy megjelölését, kormányrendeletben meghatározott kategóriáját,
- c) a szállítmány feladójának, valamint a címzettjének az adószámát,
- d) az anyagok akadálymentes célú felhasználhatóságára vonatkozó adatokat, valamint
- e) kormányrendeletben meghatározott további adatokat.

(4) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer automatikus adattovábbítással

- a) az elektronikus építési naplónak átadja az építőanyagok tranzakciós adatait,
- b) építési-bontási hulladékok esetében a hulladékgazdálkodási nyilvántartásnak átadja a hulladékok tranzakciós adatait, valamint
- c) kormányrendeletben foglalt más nyilvántartáshoz vagy adatbázishoz is kapcsolódhat.

ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

XVII. Fejezet Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések

47. Felhatalmazó rendelkezések

216. §

[Rendeletalkotási felhatalmazások]

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a településrendezéssel kapcsolatos általános szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét,

2. az építményekkel kapcsolatos általános szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét, valamint a tervezési program tartalmi követelményeit és azok részletes szakmai szabályait,
3. az állami és az önkormányzati főépítész, a Balatoni főépítész és a Balatoni főtájépítész
 - 3.1. által ellátandó, törvényben nem szereplő egyéb feladatokat,
 - 3.2. tevékenysége foglalkoztatási feltételeit,
 - 3.3. vizsgakötelezettségét, a főépítész és főtájépítész vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,
 - 3.4. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,
4. a településrendezési és építészeti tervtanácsok
 - 4.1. feladatkörére vonatkozó szabályokat,
 - 4.2. összetételére, elnökére, a tagokra és a bírálóra, továbbá e személyek összeférhetetlenségére és finanszírozására vonatkozó szabályokat,
 - 4.3. ülésére benyújtandó tervdokumentumok körét,
 - 4.4. eljárási rendjét, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit,
5. a településfejlesztési terv tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,
6. a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat tartalmára, elkészítésére, alátámasztására és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,
7. a 87. § (1) bekezdés h)-k) pontja szerinti településrendezési sajátos jogintézmények részlet-szabályait, valamint a településrendezési szerződés minimális tartalmi követelményeit és a megkötésére vonatkozó szabályokat,
8. a kézikönyv tartalmi elemeit, az elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat,
9. az önkormányzat településképvédelmi feladatait, a településképi követelmények megállapítására, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési, a településképi kötelezési eljárásra, a településképvédelmi bírság megállapítására és kiszabására, a meghatározott cselekmény végrehajtására és mindezekről hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozó szabályokat, valamint az önkormányzatnak a településképvédelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra irányadó általános szabályait,
10. a reklám-elhelyezési tilalommal nem érintett területeken a reklámhordozók és tartó berendezések elhelyezési módjára, méretére, megjelenési formájára és az elhelyezés időtartamára vonatkozó szabályokat,
11. reklámmal, reklámeszközzel és plakáttal összefüggésben a közigazgatási bírság és helyszíni bírság kiszabásának mérlegelési szempontjait és megfizetése módjának részletszabályait,
12. az országos településképvédelemmel érintett településképi szempontból kiemelten meghatározó területet és az érintett ingatlanokat, a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre vonatkozó kiemelt településképi követelményeket, a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében alkalmazandó településképvérvényesítési eszközöket, az egyes eszközök alkalmazásának eseteit, módját, részletes szabályait, a vonatkozó eljárások szabályait, beleértve az eljárásokban vizsgálandó településképi szempontokat és az eljárások alóli mentesség feltételeit, a támogatási és ösztönző rendszer alkalmazását, továbbá az országos településképvérvényesítési eszközök alkalmazására hatáskörrel rendelkező hatóságokat és feladatkörrel rendelkező egyéb szerveket, a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében kiszabható településképvédelmi bírság mértéke megállapításának szempontrendszerét és a bírság megfizetési módjának részletszabályait,
13. az építésügyi

- 13.1. hatóságok kijelölését, illetékességi területük lehatárolását, feladat- és hatáskörét, felügyeleti szervét,
- 13.2. hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását, az építési folyamat felügyeletét ellátó döntéshozó és döntést előkészítő köztisztviselők és kormánytisztviselők foglalkoztatási feltételeit,
- 13.3 hatósági tevékenységet ellátó személyekre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,
- 13.4. hatósági feladatellátás minimális technikai feltételeit,
- 13.5. vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,
- 13.6. az építőipari kivitelezési tevékenység felügyeletének részletes szakmai szabályait,
- 14. a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői
 - 14.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,
 - 14.2. tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,
 - 14.3. tevékenység megkezdésére és folytatására jogosító engedély kiadásának rendjét,
 - 14.4. tevékenységet folytatók névjegyzékét vezető szerv kijelölését, a névjegyzék személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat,
 - 14.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,
- 15. az összehangolt védelmi tevékenység során, illetve a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben alkalmazható építésügyi hatósági eljárási szabályokat,
- 16. az energetikai tanúsítói
 - 16.1. tevékenység folytatásának részletes feltételeit,
 - 16.2. tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,
 - 16.3. névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a névjegyzéket vezető szerv kijelölését,
 - 16.4. tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát,
 - 16.5. tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat,
- 17. a Dokumentációs Központ működésére vonatkozó részletes szabályokat, a Dokumentációs Központ részére átadandó dokumentációk és adatok, valamint a nemzeti tervvagyonba tartozó dokumentumok körét, a nemzeti tervvagyon kezelésének és a nemzeti tervvagyonnal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlási tevékenység részletes szabályait,
- 18. az OÉNY működésének feltételeit, az adatszolgáltatás, az elektronikus ügyintézés rendjét, az OÉNY használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat, valamint az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,
- 19. az E-TÉR üzemeltetését végző szervezetet,
- 20. a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával, építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának megszüntetésével, megelőzésével összefüggő kivételes építési követelményeket, engedélyezési, tudomásulvételi és kötelezési eljárási szabályokat, építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményeit, a kivételes tervellenőrzési, tervpályázati és tervtanácsai szabályokat, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység eltérő szabályait,

21. az építmények energiahatékonyágának tanúsítását, a tanúsítványok nyilvántartásba vételét és annak szolgáltatási díját, a tanúsítványok minőségellenőrzését, minőségellenőrző szervezet kijelölését,
22. a sajátos építménnyfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan
 - 22.1. az építésügyi hatóságok és felügyeleti szerveik kijelölését és az építésügyi hatóság eljárására vonatkozó részletes szabályokat,
 - 22.2. az építésügyi hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó személyek szakirányú felsőfokú végzettségét és szakmai gyakorlatát,
 - 22.3. az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá
 - 22.4. az e tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások létesítésének és működésének sajátos szabályait,
 - 22.5. az összehangolt védelmi tevékenység során, illetve a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben alkalmazható építésügyi hatósági eljárás részletes szabályait,
23. az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásával összefüggő előírások és feltételek, az építési folyamat résztvevői feladatának, felelősségének, összeférhetetlenségi szabályainak, a kivitelezési szerződés részletes tartalmi követelményeinek meghatározását, az elektronikus építési napló formájának, tartalmának, megnyitásának és vezetésének, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységben résztvevő kivitelező közreműködése értékelésének részletes szabályait,
24. az építtetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építtetői fedezetkezelést végzők körét, működésük személyi és tárgyi feltételeit, az építtetői fedezetkezelés résztvevői jogait és kötelezettségeit, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait,
25. az építőipari kivitelezési folyamat költségtervezési tevékenységének, becsült és tétel ár-képzésének, ezen belül a rezsióradíj, a többletmunka, pótmunka műszaki tartalmi meghatározásának és elszámolási módjának feltételeit és részletes szabályait,
26. az építésügyi hatósági tevékenység, az építésügyi hatósági engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési eljárások, a hatósági bizonyítvány kiállításának, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések tartalmi követelményeinek részletes szabályait, az elektronikus építésügyi hatósági ügyintézés részletes szabályait, a szolgáltatásnyújtás részletes szabályait, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetében a keresetlevél építésügyi hatóság általi, bíróság részére történő továbbításának szabályait, az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét,
27. az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézéséhez a közreműködő hatóságok kijelölését és feladatait, az integrált eljárásban a hatóságok együttműködésének közös és különös szabályait, továbbá az integrált eljárás kötelezően alkalmazandó esetköreit,
28. az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit, ellenőrzésének módját és eseteit,
29. az építési termékek teljesítményigazolásának, építménybe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályait,
30. a vállalkozó kivitelezői tevékenység körét, bejelentésére és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a vállalkozói kivitelezői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, a vállalkozói kivitelezői tevékenység teljesítéséhez kap-

csolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és jogkövetkezmények megállapításának részletes szabályait,

31. az összevont telepítési eljárás szabályait,

32. a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint az Ngtv. szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során építési tevékenységgel érintett telekre, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a sajátos településrendezési és építési követelményeket, és a beruházásokkal összefüggő különös hatósági eljárási szabályokat,

33. az építésügyi monitoringrendszer létrehozásáról, az adatforgalom rendjéről, a monitoringrendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,

34. az elektronikus közműnyilvántartás létrehozásáról, az adatok előállításáról és karbantartásáról, az adatforgalom rendjéről, az adatszolgáltatásra és a rendszer használatára kötelezettek köréről, az adatokhoz való hozzáférési jogosultságokról, az adatok védelméről, a nyilvántartási rendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,

35. az építészeti-műszaki tervezés során a tervezési díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott, az építészeti-műszaki tervezőt marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és az ennek alapján megállapítható jogkövetkezmények részletes szabályait,

36. a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket, az azoktól való eltérés feltételeit, valamint az engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit,

37. a rendeltetismódosítási eljárás részletes szabályait, az eljáró hatóság kijelölését és az eljárás során vizsgálandó szempontokat,

38. építmény rendeltetésének engedélyhez kötött, de engedély nélküli kereskedelmi rendeltetésre változtatása vagy átalakítása miatt alkalmazható bírság összegét, a bírság kiszabásának részletes szabályait, valamint a beszedett bírság felhasználását,

39. az építészeti-műszaki tervezői tevékenység, valamint a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítási szerződés tartalmi elemeire és a meglétének az ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokat,

40. a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit (különös tekintettel a szerződés ellenértékére),

41. az építési és örökségvédelmi hatóságok e törvény szerinti műemlékvédelmi követelmények érvényesítésének részletszabályait,

42. a műemléki értékek örökségvédelmi bírsággal kapcsolatos részletes szabályait,

43. a kulturális örökség hozzáférhetővé tételének szabályait, különös tekintettel a fogyatékkal élő személyek esélyegyenlőségének előmozdítására,

44. a műemlék fenntartására és eszmei értékével összhangban álló használatára vonatkozó szabályokat,

45. a műemléki értéket érintő kulturális örökségvédelmi célú és műemlékvédelmi érdekből folytatott tevékenységek támogatására vonatkozó szabályokat,

46. a határon túli magyar nemzeti vonatkozású épített örökség elemeinek felkutatására, feltárására és értékeinek jegyzékben történő rögzítésére vonatkozó eljárás rendjét és a jegyzék tartalmát,
47. az építőanyag gyártók körére vonatkozó adatszolgáltatás részletes szabályait, az adatok körének megállapítását, az adatszolgáltatás gyakoriságát, az adatszolgáltatás elmulasztására, valótlan adatok közlésének jogkövetkezményeit,
48. építési és növényi alapanyagok, valamint építési termékek kivitele vagy behozatala esetén teljesítendő bejelentés részletes szabályaira és a bejelentés adattartalmára, a bejelentett építési és növényi alapanyagok, valamint építési termék magyar államot megillető elővásárlási jogának eseteire és lebonyolítására vonatkozó részletes szabályokat,
49. építési és növényi alapanyagot, valamint építési terméket előállító üzem értékesítése esetén a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait,
50. a NÉNY működésének feltételeit az adatszolgáltatás, az elektronikus ügyintézés rendjét, az OÉNY használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat, valamint az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,
51. a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerrel összefüggésben
 - 51.1. a rendszerbe tartozó építőipari kivitelezési tevékenységek és anyagok körét,
 - 51.2. az Üvegkapu működésére és használatára vonatkozó követelményeket,
 - 51.3. az Üvegkapu eszközeinek biztosítására irányuló, továbbá a csatlakozás további feltételeit meghatározó szolgáltatási szerződés tartalmára és megkötésére irányadó szabályokat,
 - 51.4. az Üvegkapuban tárolt, személyes adatnak nem minősülő adatok, illetve az oda feltöltendő dokumentumok körét,
 - 51.5. az Üvegkapu más nyilvántartásokhoz és adatbázisokhoz való kapcsolódásának szabályait és – a személyes adatok kivételével – az automatikus adatátadással érintett adatok körét,
 - 51.6. az Üvegkapuval kapcsolatos kötelezettségek betartásának ellenőrzésére vonatkozó részletes anyagi és eljárási szabályokat,
 - 51.7. az Üvegkapuba tartozó anyagok azonosítására, továbbá az építési munkaterületre be- vagy kiszállított anyagok naplózására vonatkozó részletes szabályokat, továbbá
 - 51.8. az Üvegkapu megvalósítóját, üzemeltetőjét és tárhelyszolgáltatóját,
52. a rehabilitációs szakmérnöki tervezési jogosultságra vonatkozó szabályokat,
53. az akadálymentesítési stratégia tartalmi követelményeit.
54. a települési zöldinfrastruktúra és tájépítészeti alkotások sajátosságaira, valamint az ingatlanok zöldfelületeinek tanúsítására és a zöld védjegy rendszer kialakítására vonatkozó szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza

1. az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait,
2. az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben
 - 2.1. az építésügyi hatóság által nyújtott szolgáltatás díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályait,
 - 2.2. az építésügyi hatóságot szakkérdés vizsgálatáért megillető eljárási költségek körét, mértékét, annak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával kapcsolatos részletes szabályokat,
 - 2.3. a szakmagyakorlási jogosultságok megállapításával, névjegyzékek vezetésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak mértékét, továbbá a díjak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával és visszatérítésével kapcsolatos részletes szabályokat,

3. az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben az építészeti szerzői jogi nyilvántartásra vonatkozó részletes szabályokat.

(3) Felhatalmazást kap az építésgazdaságért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza

1. az épületek energetikai jellemzőinek meghatározására vonatkozó szabályokat,
2. az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékét,
3. az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozására, összetételére, feladatkörére és működésére vonatkozó részletes szabályokat,
4. a Nemzeti Építőanyag-kereskedelmi Hálózat létrehozására és működésére vonatkozó részletes szabályokat.

(4) Felhatalmazást kap a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, hogy rendeletben megállapítsa

1. a költségvetésért felelős miniszterrel egyetértésben – a műemlékek közvetlen támogatására szolgáló pénzeszegek felhasználási szabályait,

2. Az Alap működésének részletes szabályait, különösen:

- a) az Alap szakmai tevékenységének középtávú céljait és tevékenységét tartalmazó 5 évre szóló keretprogramot,
- b) Alap alelnöke, a Bizottság és az operatív szervezet tagjainak kinevezése, jogállásukra és jogviszonyuk megszűnésére vonatkozó részletes szabályokat, az összeférhetetlenség további szabályait,
- c) a Bizottság eljárásának részletszabályait,
- d) az operatív szervezet tevékenységének főbb szabályait,
- e) Alap alelnöke, a Bizottság és az operatív szervezet tagjainak díjazását, illetve költség-térítését,
- f) az Alap kezelésére kijelölt szervezet feladatát, jogállását,
- g) az Alap működésével összefüggő bevételt képező díjak megállapításának elveit.

3. a műemlék védettségének tényére vonatkozó és jellemző adatait ismertető tábla egységes megjelenésének szabályait.

4. az örökségvédelem körében a hatósági nyilvántartással összefüggő igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a fizetésre vonatkozó egyéb szabályokat,

5. egyes műemléki értékek műemlékké nyilvánítását és a műemléki védettség megszüntetését,

6. a műemlékvédelmi tanácsadó testületek működtetésével kapcsolatos feladatokat és szabályokat.

(5) A miniszter a (4) bekezdés 4. pontja szerinti, az igazgatási szolgáltatási díjra vonatkozó szabályozási jogkörét az adópolitikáért felelős miniszter egyetértésével gyakorolja.

(6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat), hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építési szabályzatot,
2. a településképi követelményeket, valamint a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképi-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat,
3. a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat,
4. az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

5. a településre elrendelt telekalakítási és építési tilalmat, valamint változtatási tilalmat,
6. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

(7) Felhatalmazást kap a fővárosi önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a fővárosi rendezési szabályzatát,
2. a Duna-parti építési szabályzatát,
3. a Városligeti építési szabályzatot,
4. a szakmai konzultációra vonatkozó részletes szabályokat,
5. a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat,
6. az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
7. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,
8. a fővárosi tulajdonban lévő közterületek közterület-alakítási tervét.

(8) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat is), hogy a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében, a helyi adottságoknak megfelelően rendeletben állapíthatja meg a településterv és a kézikönyv készítéséhez, módosításához a lakossággal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, a vallási közösségekkel, valamint a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzattal, több nemzetiségi önkormányzat esetén valamennyi nemzetiségi önkormányzattal történő partnerségi egyeztetés részletes szabályait.

217. §

[Hatálybalépés]

(1) E törvény – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – 2024. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 287. és 290. § 2024. február 1-jén lép hatályba.

(3) A 236. § a), c)-h), j) és k) pontja, a 237. § 1-15. pontja, a 267. § b) pontja, a 270. § (2) bekezdése, a 272. §, a 284. § (7), (9), (10) és (32) bekezdése, a 285. § 1., 3-6. és 20. pontja, valamint a 286. § 1-5., 7-20., 26-28. és 30. pontja 2027. július 1-jén lép hatályba.

XVIII. Fejezet

Átmeneti, sarkalatosságra és európai uniós követelményekre utaló rendelkezések

48. Átmeneti rendelkezések

218. §

[Főépítési és tervtanácsi átmeneti rendelkezések]

(1) Az 54. § (3) bekezdés c) pontjában, 55. § (2) bekezdés c) és d) pontjában, 61. § (3) bekezdésében és 62. § (4) bekezdésében foglaltakat a 2024. január 1-jét követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Az 56. § (4) bekezdésében a városi jogállású önkormányzatoknak 2025. január 1-jétől kell alkalmazniuk.

(3) Az 56. § (5)-(7) bekezdésében foglaltakat úgy kell alkalmazni, hogy 2025. január 1-jétől valamennyi településen legyen települési főépítész vagy több települést együttesen ellátó táj-

egységi főépítész. A járásba tartozó települések 2024. szeptember 30-ig kötelesek jelezni a járásszékhely város önkormányzatának, hogy települési vagy tájegységi főépítész alkalmaznak-e 2025. január 1-jétől, ezzel a jelzéssel is elősegítve a járásszékhely város felkészülését a törvényben foglalt feladatára.

(4) Az állam azon főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához, amelyek legalább 10-en látnak el főépítési feladatot, 2025. január 1-jétől központi költségvetési normatív támogatást biztosít.

(5) A 63. §-ban foglaltakat a járásszékhely városok önkormányzatának a helyi tervtanács felállításától, de legkésőbb 2025. január 1-jétől kell alkalmazniuk.

(6) A helyi építészeti tervtanács működésének (4) bekezdés szerinti megkezdéséig a települési önkormányzat rendelkezhet olyan módon, hogy a településképi véleményezési eljárás során kikéri a területi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét, amely véleményét a megkereséstől számított 15 napon belül alakítja ki.

219. §

[Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések]

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti barnamezős területek közhiteles nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2025. január 1-jéig kell digitálisan felállítania, és ezt követően olyan módon folyamatosan vezetnie, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a közigazgatási területük, illetve a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat.

(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítették településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítették a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

(4) Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdtek és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2023. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2023. december 31-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.

(5) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a te-

településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2026. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

(7) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni, annak önálló fejezeteként.

(8) A 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell e törvény előírásait azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni. A felülvizsgálat határidőben történő elmulasztása esetén a szabályozási vonal a törvény erejénél fogva megszűnik, és a megszűnésre – függetlenül attól, hogy ez még az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre – az ingatlan tulajdonosa bármely közigazgatási, bírósági vagy közüzemi eljárásban hivatkozhat.

220. §

[Építésügyi hatósági átmeneti rendelkezések]

(1) Az e törvény hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés esetében az építésfelügyeleti hatóságnak a bejelentéssel kapcsolatos feladataira vonatkozóan a bejelentés megtételkor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy az építésfelügyeleti hatóság helyett az építésügyi hatóság jár el.

(2) Az egyszerű bejelentés alapján megvalósult lakóépület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány iránti kérelemnek az e törvény hatálybalépését megelőző benyújtása esetében a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy az építésfelügyeleti hatóság helyett az építésügyi hatóság jár el.

(3) A hatósági bizonyítvány iránti kérelem (2) bekezdés szerinti benyújtásának hiányában e törvény hatálybalépését követően az egyszerű bejelentés alapján felépített, bővített lakóépületre vonatkozóan az építésügyi hatóság az e törvény szerinti használatbavételi eljárást folytatja le.

221. §

[Műemlékvédelmi átmeneti rendelkezések]

(1) Az e törvény hatálybalépésekor helyi védelemben részesülő építmények, területek, valamint tájépítészeti alkotások egységes állami műemléki nyilvántartása érdekében az önkormányzatok kötelesek az illetékességi területükön lévő egyedi és területi védelemmel rendelkező építményeket, területeket, valamint tájépítészeti alkotásokat a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek 2024. június 30-ig bejelenteni, és a helyi védelem megalapozását jelentő szakértői dokumentáció másolatát átadni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bejelentés és a szakértői dokumentáció alapján az eddig helyi védelemben részesített, de nemzeti jelentőségűnek ítélt emlékeket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében 2025. december 31-ig nemzeti emlékké nyilváníthatja.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt helyi védelmi intézkedések mellett a kulturális örökség védelméért felelős miniszter – szakértői dokumentáció alapján – felülvizsgálja az e törvény hatálybalépése előtt műemlékké nyilvánított épített örökségi elemeket is, és indokolással el látva javaslatot tesz a nemzeti emlékké nyilvánításra vagy a műemléki védettség megszüntetésére, illetve ha a nemzeti emlékre vonatkozó követelmények nem teljesülnek, a helyi emlékké átsorolásra.

(4) A nyilvántartást vezető hatóság erre meghatározott költségvetési forrás biztosítása mellett 15 évente elvégzi a teljes műemlékállomány revízióját.

49. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés

222. §

E törvény

- a) 268. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján
- b) 269. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján
- c) 270. § (1) bekezdése az Alaptörvény 38. § (1) és (2) bekezdése alapján
- d) 270. §-a az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján sarkalatossnak minősül.

50. Az Európai Unió jogának való megfelelés

223. §

[Az európai uniós követelményekre utaló rendelkezések]

Ez a törvény

a) az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének,

b) az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 16. cikkének,

c) a Tanács 2003/109/EK tanácsi irányelve (2003. november 25.) a harmadik országok huzamos tartózkodási engedéllyel rendelkező állampolgárainak jogállásáról, 11. cikk (1) bekezdés g) pontjának és 21. cikkének,

d) az Európai Parlament és a Tanács szakmai képesítések elismeréséről szóló 2005/36/EK irányelvének (2005. szeptember 7.) 5., 6., 7., 13. cikkének,

e) az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 10. cikkének való megfelelést szolgálja, továbbá az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv 2. cikk 12. pontjával, 18. és 27. cikkével összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

XIX. Fejezet
Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések

51. Módosító rendelkezések

224. §

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény

- a) 12. § (3d) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 12. § (3f) bekezdés c) pontjában a „településkép védelméről” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg,
- c) 16/A. § (2) bekezdésében az „a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészeti szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvényben” szöveg

lép.

225. §

(1) Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 16. § (1) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(Mentes az öröklési illeték alól:)

„k) a műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás öröklése.”

(2) Az Itv. 17. § (1a) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Mentes az ajándékozási illeték alól:)

„e) testvérek között a műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás ajándékozása esetében.”

(3) Az Itv. 26. § (1a) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:)

„g) műemléki védelem alatt álló lakó rendeltetésű épület vagy műemlék épületben történő lakás vásárlása;”

(4) Az Itv. 102. § p) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

226. §

6. § (1) A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 13. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(Mentes az adó alól)

„d) a központi, közhiteles műemléki nyilvántartásban műemlékként nyilvántartott épület, épületrész,”

(2) A Htv. 52. § 5. és 43. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

(3) Hatályát veszti a Htv. 13/A. §-a.

227. §

Hatályát veszti a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43/B. § (2) bekezdése.

228. §

A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény 83. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

229. §

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 3. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E törvény rendelkezéseivel összhangban külön törvények rendelkeznek, különösen:]
„e) a magyar építészetéről,”.

230. §

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 92. § (2) bekezdés b) pontjában a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

231. §

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 5/A. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

232. §

A légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 20/A. § (2) bekezdés b) pontjában a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

233. §

(1) A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 4. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás bérbeadásából származó jövedelem után a tulajdonos magánszemélyt a bérbeadásból származó bevétel 50 %-a arányában terheli adókötelezettség.”

(2) Az Szja tv. VI. Fejezete a „A 25 év alatti fiatalok kedvezménye” alcímet követően a következő alcímmel egészül ki:

„Műemléki ingatlan felújítása, bérbeadása után járó kedvezmény”

29/G. § (1) Műemléki védelem alatt álló ingatlan kulturális örökségvédelmi céllal történő, az örökségvédelmi hatóság által elismert felújítása, állagmegóvása, műemléki helyreállítása a magánszemély tulajdonos, hasznélvező összevont adóalapját [29. §] a műemléki ingatlan kulturális örökségvédelmi célú felújítása (a továbbiakban ezen alcím vonatkozásában: felújítás) után járó kedvezménnyel csökkenti.

(2) A kedvezmény mértéke a felújításra elszámolt költség ráfordítás vissza nem térítendő támogatásokkal csökkentett összege.

(3) A kedvezményre való jogosultság annak a hónapnak az első napján nyílik meg, amely hónap bármely napján a felújítás befejezettnek tekinthető.

(4) A kedvezményre való jogosultság a (2) bekezdés szerinti hónaptól legfeljebb 5 évig vehető igénybe.

(5) Műemléki védelem alatt álló ingatlan jogszabály szerinti, az örökségvédelmi hatóság által elismert jókarbantartása a magánszemély tulajdonos összevont adóalapját [29. §] a jókarbantartási kötelezettség teljesítésének adóévben elszámolt költsége, ráfordítása csökkenti.

(6) Az (5) bekezdés szerinti kedvezmény a (2) bekezdés szerinti hónaptól legfeljebb 5 évig vehető igénybe.

(7) Műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás eladása esetében nem kell az adót megfizetnie az adózónak a korábbi vételár és az eladási ár közötti különbség után, ha a műemlék épületet, műemlék ingatlanban található lakást a műemlékvédelmi előírásoknak megfelelően, az örökségvédelmi hatóság által igazoltan felújította, műemléki helyreállítását elvégezte, és ezzel növelte annak értékét.”

234. §

Az Szja tv. 3. § 74. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

235. §

(1) A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 18. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal)

„c) nyilatkozik a településrendezési terveknek az országos és a kiemelt térségi területrendezési tervekkel való összhangjáról.”

(2) A Tftv. 23/B. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ország és a kiemelt térségek területrendezési terveit egy időben kell készíteni.”

236. §

A Tftv.

- a) 5. § b) pontjában az „illetve térségeire” szövegrész helyébe az „illetve egyes térségeire” szöveg,
- b) 8. §-ában az „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „A magyar építészetről szóló törvény 19. § (1) bekezdésének a) pontja” szöveg,
- c) 8. §-ában az „az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos és a kiemelt térségi” szöveg,
- d) 13/A. § (2) bekezdésében az „alpontjában, a 11. § (1) bekezdés c) pont *ce*) alpontjában, a 12. § (1) bekezdés a) és d) alpontjában” szövegrész helyébe az „alpontjában és a 11. § (1) bekezdés c) pont *ce*) alpontjában” szöveg,
- e) 23. § (4) bekezdésében az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
- f) 23/C. § (1b) bekezdésében a „miniszter, valamint a vármegyei önkormányzat” szövegrész helyébe a „miniszter” szöveg,
- g) 23/D. § (2) bekezdésében az „a kiemelt térségi vagy a vármegyei” szövegrész helyébe az „országos vagy a kiemelt térségi” szöveg,
- h) 23/D. § (9) bekezdésében „és vármegyei tervekkel” szövegrész helyébe a „területrendezési tervekkel” szöveg,
- i) 25/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg,
- j) 27. § (1) bekezdés g) pontjában az „országos, a kiemelt térségi és a vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és a kiemelt térségi” szöveg és
- k) 27. § (1) bekezdés v) pontjában az „a kiemelt térségi vagy vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos vagy kiemelt térségi” szöveg lép.

237. §

Hatályát veszti a Tftv.

- 1. 11. § (1) bekezdés a) pont *aa*) alpontjában az „és a vármegyei területrendezési terv” szövegrész,
- 2. 12. § (1) bekezdés a) pontja,
- 3. 12. § (1) bekezdés c)-f) pontja,
- 4. 12. § (2) bekezdés b) pontjában az „és Pest Vármegye Területrendezési Tervét” szövegrész,
- 5. 12. § (2) bekezdés d) pontja,
- 6. 12. § (3) bekezdés b) pontjában az „és Pest Vármegye Területrendezési Tervét” szövegrész,
- 7. 13/A. § (3) bekezdése,
- 8. 13/A. § (5) bekezdése,
- 9. 19/A. § (1) bekezdés h) pontja,
- 10. 19/B. § (4) bekezdésében az „és területrendezési tervnek” szövegrész,
- 11. 23/B. § (1) bekezdésében az „és vármegye” szövegrész,

12. 23/B. § (2) bekezdésében a „tervével, a vármegye területrendezési terve pedig az ország és a kiemelt térség területrendezési” szövegrész,

13. 23/C. § (1) bekezdésében az „és a vármegye” szövegrész,

14. 23/C. § (3)-(7) bekezdése és

15. 23/D. § (7) bekezdése.

238. §

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 21. § (3) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg lép.

239. §

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 21/A. §-ában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

240. §

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 20. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Nem kell az adót megfizetnie)

„g) az adózónak műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás eladása esetén a korábbi vételár és az eladási ár közötti különbség után, ha a műemlék épületet, műemlék ingatlanban található lakást a műemlékvédelmi előírásoknak megfelelően, az örökségvédelmi hatóság által igazoltan felújította, állagmegóvását vagy műemléki helyreállítását elvégezte, és ezzel növelte annak értékét.”

241. §

Az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény

a) 17. § (2b) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hi-ba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény” szöveg,

b) 19/A. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg

lép.

242. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdése a következő 38. és 39. ponttal egészül ki:

(Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:)

„38. a településrendezési szerződés fennállásának tényét,

39. a beültetési kötelezettséget megállapító önkormányzati határozat számát.”

243. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdése 16. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

244. §

Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 232/D. § (1) bekezdés l) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló ... évi törvény 3. § 40.” szöveg lép.

245. §

A fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § g) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló ... évi törvény 3. § 1.” szöveg lép.

246. §

A víziközelkedésről szóló 2000. évi XLII. törvény 6/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

247. §

(1) A Kötv. 1. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„1. § (1) E törvény hatálya a kulturális örökség elemei közül a régészeti örökség védelmére és a kulturális javak védelmére, valamint az ezekkel kapcsolatos minden tevékenységre, személyre és szervezetre terjed ki.

(2) A kulturális örökség elemeinek e törvény szerinti védelme nem érinti a kulturális örökség elemeinek e törvény szerinti elemein, valamint a műemlék védelem alatt álló elemeknek más jogszabályok alapján fennálló védettségét.

(3) A kulturális örökség műemlék elemeire vonatkozó rendelkezéseket a magyar építészetéről szóló törvény tartalmazza.”

(2) A Kötv. 7. §-a a következő 19a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában:)

„19a Műtárgyfelügyelet: a 46. § alá nem tartozó kulturális javak megóvásának, fejlesztésének, fenntartható használatának hatósági eszközökkel, továbbá hatósági eszközökön kívüli, első sorban tanácsadással történő elősegítése.”

(3) A Kötv. 7. §-a a következő 30a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában:)

„30a. Régészeti felügyelet: a régészeti elemi megóvásának megóvásának, fejlesztésének, fenntartható használatának hatósági eszközökkel, továbbá hatósági eszközökön kívüli, első-sorban tanácsadással és feladatellátással történő elősegítése.”

(4) A Kötv. 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 11. § szerinti nyilvántartott régészeti lelőhely, a 15. §-ban meghatározott védett régészeti lelőhellyé, régészeti védőövezetté nyilvánítás tényét, mint jogi jelleget az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyezni.”

(5) A Kötv. 86. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A magyar államot elővásárlási jog illeti meg

- a) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdon-átruházása esetén,
- b) védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen fekvő ingatlan estében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy védettséget módosító rendelet kimondja, és
- c) a nemzeti emlékhely részét képező ingatlanra a magyar államot nem illeti meg az elővásárlási jog, ha az ingatlan tulajdonjogát egyházi jogi személy, az érintett belső egyházi jogi személyére ruházza át.”

248. §

A Kötv.

- a) 6. § (1) bekezdés a) pontjában a „védelem” szövegrész helyébe a „régészeti örökség, a kulturális javak és műemlékek védelmének” szöveg,
- b) 62. § b) pontjában az „az örökségvédelmi felügyeleti” szövegrész helyébe az „a régészeti felügyeleti és műtárgyfelügyeleti” szöveg,
- c) 63. § (5) bekezdésében az „örökségvédelmi felügyelet” szövegrész helyébe „régészeti felügyelet és műtárgyfelügyelet” szöveg,
- d) 67. § (2), (3) és (3b) bekezdésében az „a) – c)” szövegrész helyébe az „a) és b)”szöveg,
- e) 71. § (2) bekezdésében a „hatóság” szövegrész helyébe a „műtárgyfelügyeleti hatóság” szöveg,
- f) 86. § (3) bekezdés a) pontjában az „ingatlanok” szövegrész helyébe az „(1) bekezdés a)–c) pontja” szöveg lép.

249. §

Hatályát veszti a Kötv.

- 1. 2. § a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.)” szövegrész,
- 2. 6. § (5) bekezdése,

3. 7. § 3a., 15–18., 21b., 24., 44a. és 44b. pontja,
4. II. Rész 2. Fejezete,
5. 62. § bekezdés a) pontja,
6. 63. § (1)-(3) bekezdése,
7. 63. § (4) bekezdésében a „Műemlékvédelmi érdekből műemlék, illetve” szövegrész,
8. 63. § (4a) bekezdés a) pontja,
9. 67. § (1) bekezdés a) és b) pontjában a „műemlékek” szövegrész,
10. 67. § (1) bekezdés c) és e) pontja,
11. 67. § (2) bekezdés b) pontjában az „és e)” szövegrész,
12. 67. § (3a) bekezdésében az „és e)” szövegrész,
13. 71. § (1) bekezdés d) pontja,
14. 72. § (1a) bekezdésében a „d)” szövegrész,
15. 74. § „és a 29. § (1) bekezdés szerinti műemlékké” és az „a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet és történeti tájat” szövegrész,
16. 75/C. §-ában az „és a műemléki érték” szövegrész,
17. 76. § (2) bekezdésében az „a műemlékek és” szövegrész,
18. 81. § h) és i) pontja,
19. 82. § (1) bekezdés e) pontjában a „vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság” szövegrész,
20. 85/A. §-a bekezdésében az „az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti” szövegrész,
21. 86. § (1a) bekezdése,
22. 86. § (4) bekezdése,
23. 92/A. § (5) bekezdése,
24. 93. § (1) bekezdés 1. pontjában az „és a védett műemléki értékek” szövegrész,
25. 93. § (1) bekezdés 5. pontjában az „a műemlékek kategóriába sorolásával kapcsolatos részletes szabályokat” szövegrész,
26. 93. § (1) bekezdés a 8. pontjában a „valamint a műemléktől elvált alkotórészek, tartozékok, berendezési tárgyak” szövegrész,
27. 93. § (1) bekezdés 15-18. és 25. pontja,
28. 93. § (2) bekezdés n) pontja.

250. §

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 97. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a jogszerűen létesített építmény eltávolítása vagy áthelyezése szükséges, akkor e munkálatokat – a 94. § (4e) bekezdése alapján létesített nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózat kivételével – annak költségére kell elvégezni, akinek érdekében ez felmerült. Jogszerűen építettnek kell tekinteni azt az építményt is, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** vagy a magyar építészetéről szóló törvény 2023. évi 164. §-a szerint fennmaradási engedélyt kapott.”

251. §

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény

- a) 94. § (7) bekezdésében, valamint a 188. § 14. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 163/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

252. §

A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény 17. § (11) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szöveg **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

253. §

A mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény 2. § 31. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. közterület: a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 3. § 40. pontja szerinti földterület;”

254. §

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 28. § (3) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szöveg **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

255. §

A vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény

- a) 42/B. § (2) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 42/B. § (2) bekezdés c) pontjában az „a településképp védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- c) 44. § (3a) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szöveg **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.** szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,

- d) 80/D. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg lép.

256. §

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény

- a) 1. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről szóló törvény” szöveg,
b) 2. § (5) bekezdésében az „az Étv.” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről szóló törvény” szöveg

lép.

257. §

A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény 31. § (7) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

258. §

A menedékjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény 80/D. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

259. §

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 80. § (3) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről szóló 2023. évi ... törvény 3. § 22. pontja” szöveg lép.

260. §

Az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5/B. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

261. §

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 5. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

262. §

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdése a következő n) és o) ponttal egészül ki:

(*Mentes az adó alól:*)

„n) a műemléki védelem alatt álló építmény

na) hagyományos (kézműves) technológiával történő jókarbantartási, felújítási munkák munkadíj költsége,

nb) restaurálási munkák munkadíj költsége,

nc) az na)-nb) alpont szerinti tevékenységhez kapcsolódó műemléki kutatási és műemléki diagnosztikai szakértő által készített szakvélemény költsége.

o) műemléki védelem alatt álló építmény helyreállítása során az örökségvédelmi hatóság által igazolt többletköltségként elszámolt költségek.”

263. §

Az Áfa tv.

- a) 6. § (4) bekezdés b) pont bb) alpontjában, 86. § (1) bekezdés j) pont jb) alpontjában, valamint 188. § (3) bekezdés c) pont cb) alpontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg,
- b) 3. melléklet I. részében foglalt táblázat 59. sorában az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetről” szöveg

lép.

264. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

- a) 10. § (2a) bekezdés b) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg,
- b) 15. § (8) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hipervivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „az építésügyi tárgyú jogszabályokban” szöveg

lép.

265. §

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény

- a) 8. § (7) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg,
- b) 113/A. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hipervivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvényben” szöveg,
- c) 113/A. § (1) bekezdésében az „az Étv. 47. § (2) bekezdés a) és b) pontja” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény 162. § (2) bekezdése és 161. § (4) bekezdése” szöveg,
- d) 113/A. § (2) bekezdésében az „a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV.” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló” szöveg,

- e) 113/A. § (2) bekezdésében a „településképi rendeletek” szövegrész helyébe a „helyi építési szabályzatok, településképi rendeletek” szöveg lép.

266. §

- (1) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Vötv.) 1. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Világörökségi vagy világörökségi várományos területté csak:)

„a) a korábban hozott miniszteri döntéssel, határozattal vagy a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a magyar építészetéről szóló törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított és ekként kulturális örökségi védelmet élvező műemléki érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, vagy”

- (2) A Vötv. 2. § 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában:)

„2. *világörökségi helyszín*: az UNESCO Világörökség Bizottsága határozata alapján a Világörökség Jegyzékbe felvett, világörökségi címmel rendelkező - e törvény 1. mellékletében meghatározott - helyszín, amelyet a kulturális örökség, a magyar építészetéről szóló illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;”

- (3) A Vötv. 2. § 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában:)

„6. *világörökségi várományos helyszín (a továbbiakban: várományos helyszín)*: a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei (a továbbiakban: kiemelkedő érték) révén, az Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározott kritériumok szerint az UNESCO Világörökség Központhoz (a továbbiakban: Központ) bejelentett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, a magyar építészetéről illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;”

- (4) A Vötv. 2. § 8. pont b) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában:)

(várományos helyszín javasolt védőövezete: a várományos helyszín indokolt esetben kijelölt olyan környezete,)

„b) amelyet a kulturális örökségről, a magyar építészetéről, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, illetve jelöltek ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, országos jelentőségű védett természeti terület vagy annak védőövezete;”

(5) A Vötv. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéket, a várományos helyszín kiemelkedő értéket hordoz, amelyet - a kulturális örökségről, a magyar építészetéről, a természet védelméről, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban - mindenki köteles megóvni.”

267. §

A Vötv.

- a) 1. § (3) bekezdésében az „a településkép védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 13. § (2) bekezdésében a „szervezetek, valamint a megyei önkormányzatok” szövegrész helyébe a „szervezetek” szöveg

lép.

268. §

(1) A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

(2) Hatályát veszti a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 27. § (1) bekezdésében a „területrendezési,” szövegrész.

269. §

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 109. § (1) bekezdés 32. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

270. §

(1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (9) bekezdés c) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

(2) Hatályát veszti a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 2. melléklet III. pont 5. alpontjában foglalt táblázat 5.2. sora és a 18. alpontjában foglalt táblázat 18.26. sora.

271. §

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 6. § (31) bekezdésében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről” szöveg lép.

272. §

Hatályát veszti a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény

- a) 6. § (20) bekezdésében az „a vármegyei önkormányzat,” szövegrész és
- b) 6. § (28) bekezdése.

273. §

A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4. § (1) bekezdésében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetről” szöveg lép.

274. §

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 2. § 10. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

275. §

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetéről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánc tartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény

- a) 1. § (8) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről szóló törvény 3. § 13.” szöveg,
- b) 3. § (1) és (3) bekezdésében a „Magyar Kereskedelmi és Iparkamara” szövegrészek helyébe a „Magyar Mérnöki Kamara” szöveg lép.

276. §

A fémkereskedelemtől szóló 2013. évi CXL. törvény 3. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

277. §

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CLVIII. törvény

- a) 1. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény” szöveg,
- b) 3. § (3) bekezdésében az „az Étv. 43. § (1)” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 67. § (2)” szöveg,
- c) 3. § (3) bekezdésében az „az Étv. 54. §-ában” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 161. §-ában” szöveg lép.

278. §

A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény 7. § (4) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló” szöveg lép.

279. §

A Paksi Atomerőmű kapacitásának fenntartásával kapcsolatos beruházásról, valamint az ezzel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VII. törvény 3. § (4) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló” szöveg lép.

280. §

Az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény 43. § (1) bekezdésében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 3. § 23.” szöveg lép.

281. §

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 3. § 8. pontjában, valamint a 111. § r) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

282. §

A védelmi és biztonsági célú beszerzésekről szóló 2016. évi XXX. törvény 3. § 14. és 29a. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

283. §

A Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami feladatokról, valamint egyes fejlesztések megvalósításáról, továbbá egyes törvényeknek a Magyarország filmszakmai támogatási programjáról szóló SA.50768 számú Európai Bizottsági határozattal összefüggő módosításáról szóló 2018. évi XLIX. törvény 22. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 164. §” szöveg lép.

284. §

(1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A XIII. Fejezetben foglalt rendelkezések területi hatálya a Balaton vízparti területeire terjed ki, amelyek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszternek a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási tervéről szóló rendelete (a továbbiakban: Vízparti Terv) állapítja meg.

(7) A Balatoni főépítész illetékességi területéhez tartozó települések építészeti minőségének biztosítása és értékes településképezének fennmaradása érdekében a Balatoni főépítész

a) az Országos Építészeti Tervtanács ülésén tagként vesz részt, ha illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal a tervtanács,

b) az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását a Balatoni főépítész is véleményezi az egyeztetési eljárás záró szakaszában, az állami főépítész megkeresése alapján,

c) az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során az állami főépítésznek minden esetben be kell vonni a Balatoni főépítészt, és döntését véleményének figyelembevételével kell meghoznia.”

(2) A Trtv. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvény, valamint e törvény felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozása tárgyában elfogadott miniszteri rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv és településrendezési terv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása során, valamint az építésügyi hatósági eljárásokban.”

(3) A Trtv. 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a településrendezési terv adott tárgykörben nem szabályoz, akkor e törvény és az e törvénnyel összhangban lévő vármegyei területrendezési terv, a Balaton vízparti területein e törvény, a 48. § (1) bekezdésében meghatározott kormányrendelet és a Vízparti Terv rendelkezéseit kell alkalmazni.”

(4) A Trtv. 4. § 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„3. *Balaton vízparti területei:* a Balaton tómedre, valamint e törvényben meghatározottak alapján a Vízparti Tervben a szárazulaton lehatárolt olyan terület, amely a part menti területek közcélú használatának szabályozását igényli;”

(5) A Trtv. 4. § 37. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„37. *parti sétány:* a Balaton vízparti területein belül a vízparton a partközeli tartózkodás lehetőségét biztosító, gyalogosan járható terület;”

(6) A Trtv. 4. § 39. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„39. *szabályozási partvonal:* a Balaton (tervezett) tómedrét és a szárazulatot elválasztó megszakítás nélküli vonal, melyet e törvény felhatalmazása alapján a vízgazdálkodásért felelős miniszter rendeletével elfogadott partvonal-szabályozási terv rögzít;”

(7) A Trtv. 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térség területének 95%-át erdőterület övezetként, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni,

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetében kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki,

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani,

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

(2) A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a zöldterület övezet és az erdőterület övezet együttes kiterjedése nem csökkenhet.”

(8) A Trtv. 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület – a magyar építészetről szóló 2023. évi törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti zöldgyűrű biztosítása érdekében – a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) abban az esetben, ha az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre – a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, az új beépítésre szánt területtel legalább 50%-ban közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő új zöldterületet is egyidejűleg kijelölnek, azzal, hogy a gazdasági terület építési övezetek esetében a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének az Méptv. 92. §-a szerint településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

(9) A Trtv. 19. § (1) bekezdése a következő 14-16. ponttal egészül ki:

(Az országos övezetek a következők:)

- „14. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 15. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- 16. földtani veszélyforrás terület övezete.”

(10) A Trtv. 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet valamely különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

(11) A Trtv. 48. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Balaton vízparti területeire-vonatkozóan

- a) a partvonal-szabályozási terv tartalmi követelményeit,
- b) a Vízparti Terv tartalmi követelményeit és készítésének részletes szabályait,
- c) a Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazásának szabályait, valamint
- d) a sajátos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények)

az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(2) A Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények

- a) az építési övezetek és övezetek kijelölésének szabályaira,
 - b) az építési övezetekben és övezetekben a megengedett rendeltetésekre,
 - c) az építési övezetek és övezetek telkein a megengedett legnagyobb beépítettségre, a megengedett legnagyobb beépítési magasságra és a legkisebb zöldfelület mértékére és a telkeken az épületek elhelyezésének különös előírásaira,
 - d) a településrendezési terv különös tartalmi követelményeire, valamint
 - e) a zagyterek felhasználásának feltételeire
- terjednek ki.”

(12) A Trtv. 50. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:)

„g) új egyéb ipari gazdasági terület építési övezet nem jelölhető ki a 71. sz. főút 1000 méteres környezetében, továbbá az M7 gyorsforgalmi út, a 76. sz. főút, az M76 gyorsforgalmi út, valamint a 71. sz. főút és a Balaton-part közötti területen;”

(13) A Trtv. 51. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nem nyilvántartott, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.

(5) A zöldterület közcélú használhatóságát biztosítani kell, az a zöldterület teljes területére kiterjedően csak a legszükségesebb élet- és balesetvédelmi okokból korlátozható. A zöldterületet érintő használati szerződés a zöldterület rendeltetésszerű használatát nem lehetetlenítheti el, és a megkötött használati szerződést legalább 10 évente felül kell vizsgálni.”

(14) A Trtv. 53. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„53. § (1) Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be

a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m²-nél kisebb telek - ide nem értve a közműépítmények telkeit - és

b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható.”

(15) A Trtv. 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új csónak- és hajókikötő létesítésének terület- és településrendezési szempontú feltételeit a Kormány rendeletben határozza meg.”

(16) A Trtv. 62. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre. Az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat a helyi építési szabályzat mellékletében nyilván kell tartani.”

(17) A Trtv. 62. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m.”

(18) A Trtv. 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés alapján újonnan kijelölendő zöldterületre vonatkozóan új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a 12. § (4) bekezdését kell alkalmazni, egyéb esetben az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.”

(19) A Trtv. 65. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre. Az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat a helyi építési szabályzat mellékletében nyilván kell tartani.”

(20) A Trtv. 65. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m.”

(21) A Trtv. 68. §-a helyébe a következő rendelkezés lép és a következő 69. §-sal egészül ki:

„68. § A településrendezési tervben kijelölt kempingek területének más övezetbe történő besorolása kizárólag

- a) zöldterületként legfeljebb 3%-os beépítettséggel vagy
- b) különleges strandterület övezetként

történhet.

69. § Az 50. § (2) bekezdés b) pontjának alkalmazása során a parti településeknek a Balaton vízparti területein kívül kijelölt erdőterületeinek megszüntetése esetén azok nem pótolhatók a Balaton vízparti területein.”

(22) A Trtv. 70. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„70. § (1) A Balaton vízparti területei a tómedren kívül legalább

- a) a tómederrel közvetlen kapcsolatban lévő természetes vagy természetközeli élőhelyekre,
 - b) a tómeder és a parti sétány elérését, valamint a vízparti közösségi turisztikai célok megvalósulását biztosító területekre, valamint
 - c) a 71/B. § (1) bekezdésében meghatározott beépítetlenül megőrzendő parti területsávra
- terjednek ki, kivéve, ha a vasút vagy a part megközelítését biztosító helyi gyűjtőút a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül helyezkedik el.

(2) A Balaton vízparti területei területfelhasználásának meghatározása során a környezet-, táj- és természetvédelmi érdekeket, valamint a turizmus és az idegenforgalom további fejlesztését biztosító területfelhasználást össze kell hangolni a Balaton mindenki számára történő elérhetőségét biztosító közérdekkel.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése érdekében a Vízparti Terv keret jelleggel határozza meg a Balaton vízparti területeinek térszerkezetét és közcélú területfelhasználását, tartalmazza az e törvény céljának megvalósulását biztosító, védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket, valamint a területrendezési jellegű szabályozási elemeket.

(4) A Vízparti Terv tartalmazza legalább

- a) a strandok, kempingek, kikötők, egyéb különleges területek és zöldterületek,
- b) a jellemzően természetközeli állapotban megőrzött, beépítetlen területek,
- c) a Balaton elérhetőségét biztosító közhasználatú területek,
- d) a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv,
- e) a természetes partszakaszok,
- f) a fürdőzésre felhasználható partszakaszok és a hajók kikötésére felhasználható partszakaszok, valamint
- g) a parti sétánnyal érintett partszakaszok

lehatárolását, illetve kijelölését.

(5) A településrendezési tervet az Méptv.-vel, e fejezettel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel, valamint a partvonal-szabályozási tervvel-összhangban kell elkészíteni vagy módosítani.

(6) Ha e fejezet és a Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények a Balaton vízparti területeire vonatkozóan külön előírásokat nem tartalmaznak, ott az OTÉK követelményeket, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények tárgyában kiadott kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.”

(23) A Trtv. a következő 70/A. §-sal egészül ki:

„70/A. § (1) A Balaton vízparti területein a magyar állam tulajdonában álló, országos jelentőségű védett természeti területnek nem minősülő, zöldterület, közlekedési terület vagy – parti sétány érintettsége esetén – vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt földrészlet – ideértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészletet – tulajdonjogát kizárólag a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat szerezheti meg.

(2) A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv kérésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A tómeder övezetében lévő, a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett önkormányzat tulajdonában lévő földrészlet tulajdonjogát kizárólag a magyar állam szerezheti meg.

(4) A tómeder övezetében lévő, a (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó földrészletre a magyar államnak elővásárlási joga áll fenn. A magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv kérésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(5) Azon ingatlan, amelyet – a Vízparti Tervvel összhangban – zöldterületként, közlekedési területként vagy más közhasználatú területként jelöl ki a helyi építési szabályzat, a közhasználatúság biztosítása és a parti sétány kialakítása érdekében, terület- vagy településrendezési célból, a kisajátításról szóló törvényben foglaltak szerint kisajátítható.

(6) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat e törvénnyel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel való összhang megteremtése érdekében állapítja meg másként, vagy azt korlátozza, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt egyösszegű, az Méptv. 90. § (2) és (3) bekezdése szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanításra – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – a magyar állam kötelezett.

(7) Nem jár kártalanítás az Méptv. 90. § (5) és (6) bekezdésében rögzített esetekben.

(8) Kisajátítási kártalanításra, kártalanításra a települési önkormányzat kötelezett, ha e törvénytől, Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazásának szabályaitól, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményektől vagy a Vízparti Tervtől függetlenül rendelkezik a helyi építési szabályzat az övezeti átsorolásról, állapítja meg másként vagy korlátozza az ingatlan rendeltetését, használati módját.

(9) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat hatálybalépésének napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az illetékes megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(10) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási perre az Méptv. 91. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.”

(24) A Trtv. 44. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. Beépítés, közhasználat

71. § (1) A Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően új beépítésre szánt terület kijelölése csak az alábbi esetekben, kizárólag a telek rendezettségének kialakítása érdekében és csak akkor lehetséges, ha az nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket, és a szükségesség és arányosság mérlegelésével az állami főépítész és a Balatoni főtájépítész ahhoz hozzájárul:

a) a legalább 85%-ban építési övezetben lévő telek egésze építési övezetbe sorolható, ha

aa) a Vízparti Terv azt nem zárja ki,

ab) az átsorolni kívánt telekrész közcélú használata nem valósítható meg, továbbá

ac) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását;

b) meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója érdekében az építési telekhez csatlakozó telekrész építési övezetbe sorolható, ha

ba) az nem jár az adott közúton a Balaton kialakult elérhetőségének és a közhasználatnak a megszűnésével, és

bb) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazása szempontjából nem minősül beépítésre szánt terület újonnan történő kijelölésének

a) a településrendezési tervben közlekedési területként szabályozott, de még kialakítatlan út nyomvonalának áthelyezése (út nyomvonalának módosítása), ha az áthelyezést a Vízparti Terv nem zárja ki, és a beépítésre szánt terület kiterjedése összességében nem nő; vagy

b) a beépítésre szánt terület áthelyezése adott területen belül, ha a területre vonatkozóan a Vízparti Terv a területfelhasználás térbeli rendjét nem, csak annak arányait állapítja meg (továbbtervezést igénylő terület).

(4) A közlekedési terület (3) bekezdés a) pontja szerinti áthelyezésére vagy a (3) bekezdés b) pontja szerinti területcserére csak a kedvezőbb településszerkezeti adottságok kialakítása érdekében, a szükségességet és arányosságot mérlegelő állami főépítési hozzájárulás birtokában kerülhet sor.

71/A. § (1) A Balaton vízparti területein új lakóterület és új gazdasági terület építési övezet nem jelölhető ki, illetve más építési övezet azzá nem minősíthető át.

(2) Vízparton új vegyes terület kijelölésével egyidejűleg biztosítani kell a part menti teleknek a parttal párhuzamos teljes hosszában és a szabályozási partvonalától számított legalább 20 méter szélességben zöldterület kijelölését, és azon parti sétány kialakítását. A közterület kialakításáról településrendezési szerződésben kell rendelkezni.

(3) A Balaton tómedrével közvetlenül kapcsolatban álló vízfelület kizárólag engedélyezett kikötőhöz kapcsolódóan a vízjogi engedélyben foglaltaknak megfelelő medencés kikötő kialakítása, valamint kijelölt természetes fürdőhely területén fürdőzési célú vízfelület (lídó) létesítése érdekében alakítható ki.

71/B. § (1) A Balaton vízparti területein a szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül (a továbbiakban: beépítetlenül megőrzendő parti területsáv) – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – új épület, úszómedence és a helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető, meglévő építmény nem bővíthető. Meglévő épület a Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül felújítható.

(2) A beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül vagy annak érintésével – ha azon nem található a 74. § (2) bekezdés *b)* pontjában meghatározott, a tómeder övezetén kívüli minősített nádasok –

a) az engedélyezett kikötő üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges kikötői épület – ide nem értve a szállás jellegű és az önálló vendéglátó rendeltetésű épületet – építhető vagy bővíthető;

b) ha az érintett telek alakja, mérete nem teszi lehetővé épület beépítetlenül megőrzendő parti területsávon kívüli megépítését vagy bővítését, a kijelölt természetes fürdőhelyként működő különleges strandterületen, zöldterületen vagy különleges kempingterületen a fürdőhelyi engedély feltételeként meghatározott tisztálkodó helyiség, öltöző és illemhely rendeltetésű – szükség esetén jegypénztár rendeltetést is tartalmazó – épület építhető vagy bővíthető;

c) a Balaton történetében szerepet játszó vagy a Balaton arculatát, karakterét meghatározó egyedi épület – ide nem értve az e törvény hatályba lépése előtt lebontott épületet – az eredeti helyén és eredeti megjelenését tükröző módon helyreállítható vagy újjáépíthető; továbbá

d) a településképi értékek megőrzése, növelése vagy a településképi kedvező irányú megújulása céljából a közhasználatú területen lévő meglévő épület átalakítható, áthelyezéssel is újjáépíthető azzal, hogy az épület térfogata, több épület esetén az érintett telken lévő épületek térfogatának összessége, valamint az épületek legmagasabb pontja nem nőhet.

71/C. § (1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén sem növelhető.

(2) Amennyiben természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket nem sért, az (1) bekezdéstől eltérően

a) a Vízparti Tervben kikötőként jelölt, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 20 %-ig növelhető, feltéve, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség növelését megelőzően a telken belül egy, a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül;

b) a Vízparti Tervben kempingnek jelölt, a településrendezési tervben különleges kempingterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 15 % -ig növelhető;

c) ha településrendezési szerződés alapján a szabályozási partvonallal közvetlenül határos vagy csak partvédmű telkével elválasztott építési teleknek a szabályozási partvonaltól mért legalább 20 méter széles, közkert, közpark, parti sétány kialakítására alkalmas, közterületről megközelíthető parti sávjában a településrendezési terv zöldterület övezetet és azon parti sétányt állapít meg, és az ennek megfelelő telekosztás eredményeképpen a közhasználatú terület az önkormányzat tulajdonába kerül, az e törvény hatálybalépésekor a településrendezési tervben az építési telekre meghatározott

ca) beépítési magasság értékéhez képest az átsorolással érintett telekre legfeljebb 3 méterrel megnövelt beépítési magasság állapítható meg, és

cb) a megengedett legnagyobb beépítettség az eredeti telek teljes területére figyelembe vehető.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt kivétel érvényesítéséhez az állami főépítész akkor járul hozzá, ha az intenzívebb beépítésből következő környezeti változás arányban áll a Balaton megközelítéséhez fűződő közérdekkel, valamint a közkert, közpark kialakítása révén létrejövő közjával.

71/D. § (1) A Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevétele mellett is, a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét.

(2) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben közhasználatú területként jelölt területen a közcélú használatot fenn kell tartani. Állami vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzati tulajdonban álló közhasználatú területtel érintett ingatlanra csak úgy lehet használati szerződést kötni, hogy a közhasználatú terület rendeltetésszerű, közcélú használata továbbra is biztosított. Közhasználatú területtel érintett ingatlanra vonatkozóan legfeljebb 10 éves időtartamra lehet használati szerződést kötni. Amennyiben a közhasználatú terület kijelölése magántulajdonú ingatlant érint, akkor a közcélú használat biztosításának módjáról, különösen a településrendezési szerződés megkötéséről a települési önkormányzat gondoskodik.”

(25) A Trtv. 72. és 73. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„72. § A Balaton vízparti területeire eső, a Vízparti Tervben zöldterületként kijelölt, valamint a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt területre vonatkozóan a 33. alcím szerinti előírások mellett a 70/A. §-ban és 73. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

73. § (1) A Balaton vízparti területein az állami vagy önkormányzati tulajdonú, közparkként, közkertként nyilvántartott vagy ekként funkcionáló közhasználatú területeket a Vízparti Tervben zöldterületként kell jelölni. A Vízparti Tervben megállapított zöldterületen a településrendezési tervben kizárólag zöldterület övezet, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület jelölhető ki.

(2) A Vízparti Tervben nem zöldterületként megállapított, de a Vízparti Terv alapján felülvizsgált településrendezési tervben a Balaton vízparti területein kijelölt zöldterület övezete más övezetbe csak legalább azonos kiterjedésű új zöldterület egyidejű kijelölésével és az alábbi feltételek teljesülése esetén sorolható át:

a) a településrendezési tervben a vízparti területen jelölt parti sétány hossza nem csökken,

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület nem tartozik országos természetvédelmi oltalom alá, ide nem értve, ha a település teljes vízparti területe természetvédelmi oltalom alatt áll, és

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva – ideértve az elhelyezkedését és a szomszédos építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolatát – az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

(3) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m, és kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, pihenést és testedzést szolgáló műtárgy és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény építhető.

(4) A 71/A. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően zöldterületen nem alakítható ki olyan vízfelület és medencés kikötő, amely a tómederrel közvetlenül érintkezik.”

(26) A Trtv. 74. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„74. § (1) A Balaton vízpartjának környezetében a természetes vagy természetközeli növényzettel fedett természetes partszakaszok ökológiai funkciójának fenntartása és rehabilitációja környezet-, természet- és éghajlatvédelmi, valamint táj- és településképvédelmi szempontból közérdek. A természetes partszakaszok természetességi állapotát a tó ökoszisztémájának stabilitása, a vízminőség védelme és a természetes partvédelem biztosítása érdekében meg kell őrizni, illetve helyre kell állítani. Feltöltés csak az (5) bekezdés szerinti parti sétány kialakítása vagy vízügyi állami feladat ellátása érdekében, és csak mérnökbiológiai módszerek alkalmazásával történhet.

(2) A természetes partszakasszal érintett szabályozási partvonal azon környezetében, ahol a tómederben, illetve a szárazulaton kiemelkedő ökológiai értékű összefüggő természetes vagy természetközeli növényzet van, valamint ahol a tómeder nádasja természetes partvédelmet biztosít,

a) partvédő mű- és egyéb mederhasználati vízilétesítmény – a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő csónakkikötő engedélye szerinti vízilétesítmény kivételével – nem helyezhető el, illetve nem építhető; továbbá

b) a tómeder övezetébe nem tartozó minősített nádasokban, valamint ezen nádasok szélétől számított 2 méteres távolságban építmény – a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő, engedélyezett csónakkikötő, valamint az (5) bekezdés szerinti parti sétány műtárgyai kivételével – nem helyezhető el, illetve nem építhető.

(3) Természetes partszakaszon, illetve minősített nádas területén csónakkikötő létesítése, meglévő csónakkikötő bővítése csak a Vízparti Terv alapján a településrendezési tervben csónakkikötő létesítéséhez vizsgálat alá vonható helyként jelölt helyszínen, és csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén és az általa meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Csónakkikötő létesítéséhez vizsgálat alá vonható hely csak olyan helyszínen jelölhető ki, ahol a csónakkikötő elhelyezése várhatóan nem okozza a természeti értékek visszafordíthatatlan károsodását, és ahol a csónakkikötő megvalósítása várhatóan elősegíti a nád engedély nélküli megbontásával létrehozott veszteglők felszámolását, kialakulásának megakadályozását.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein a belterülethez csatlakozó partszakasz legkevesebb 30%-án legalább 5 m szélességben közhasználatú parti sétány elhelyezését lehetővé tevő területsáv biztosítandó a településrendezési tervben, kivéve, ha a kijelölés

természetvédelmi érdeket sért, vagy állami feladatellátást akadályoz. Belterülethez csatlakozó partszakasznak tekinthető az a külterületi partszakasz is, amely a Vízparti Tervben rögzített szabályozási partvonal és a belterület között legfeljebb 50 m szélességben húzódik.

(5) Természetes partszakaszon a (4) bekezdés szerinti parti sétány csak

a) a parti sétány folytonosságának biztosítása érdekében, a természetes növényzet legkisebb mértékű érintésével vagy

b) a szabályozási partvonalnak megfelelő mederfeltöltésen,

kizárólag a növényzet visszafordíthatatlan károsodását nem okozó módon, tájba illesztve valósítható meg (természetbarát parti sétány).”

(27) A Trtv. 75. és 76. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„75. § (1) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított kemping területén a településrendezési tervben kizárólag különleges kempingterület építési övezet vagy övezet, továbbá zöldterület, különleges strandterület, illetve közlekedési terület övezet jelölhető ki.

(2) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges kempingterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség építési övezet kijelölése esetén 15%. Különleges kempingterületen kizárólag kereskedelmi célú szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű épület, valamint a pihenést, testedzést szolgáló műtárgy helyezhető el, apartmanház, lakóépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.

(3) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított strand területén a településrendezési tervben kizárólag különleges strandterület vagy zöldterület övezet jelölhető ki, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület övezet is kijelölhető.

(4) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges strandterületen

a) a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 10%,

b) a telekre meghatározandó megengedett legkisebb zöldfelület 70%, és

c) kizárólag vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el, szállás jellegű, apartmanház, lakó- és üdülőépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.

76. § A Vízparti Terv alapján a településrendezési tervben különleges strandterületként, különleges kempingterületként, zöldterületként, parttal érintkező közlekedési területként kijelölt építési övezet, övezet területének együttes nagysága és a tómederrel érintkező partszakaszának hossza összességében csak természetvédelmi vagy vízvédelmi okból csökkenthető.”

(28) A Trtv. 83. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A tómeder övezetének határát a 48. § (4) bekezdésben foglalt partvonal-szabályozási tervben rögzített és a Vízparti Tervben ábrázolt szabályozási partvonal jelöli ki. A szabályozási partvonal által kijelölt tómeder övezete a fennálló tulajdonviszonyokat nem érinti.

(1a) A tómeder övezetén

a) a Balaton tómedre a partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően, a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető.

- b) a Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos, valamint
c) a településrendezési tervben kizárólag tómeder vízgazdálkodási terület övezet jelölhető ki.”

(29) A Trtv. 83. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A tómeder övezetén

- a) az I-III. osztályú nádasban, illetve annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében – a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, az engedéllyel rendelkező csónakkikötő létesítésétől, a mederterület c) pont szerinti fenntartásától és az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásától eltekintve – tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (ideértve a kotrást, feltöltést, építést, vízi állás-, horgász hely-létesítést), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezheti;
b) a természetvédelmi kezelési tervben részletezett természetvédelmi kezelés kivételével a védett természeti területen található nádasban – osztályba sorolástól függetlenül, és a 74. § (3) bekezdésben foglaltak kivételével – tilos a kotrás, valamint minden olyan tevékenység, amely a nádas állományát veszélyezteti vagy károsítja;
c) a tómeder nádasában a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők esetében a kikötői bejáró, valamint fürdőzés céljából a fürdőzésre felhasználható partszakaszként jelölt mederterület a mederkezelő külön hozzájárulása nélkül fenntartható;
d) tómeder nádasában a fürdőzésre felhasználható helyen a természetvédelmi igazgatási szerv hozzájárulása alapján a fürdőzési célt szolgáló szabad vízfelület vagy annak megközelítését biztosító bejáró fenntartható;
e) az az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható;
f) az engedély vagy mederkezelői hozzájárulás nélkül létesült veszteglőhelyet, bejárót, töltést és víziállást fel kell számolni.”

(30) A Trtv. 84. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertes mezőgazdasági terület övezetén:)

„a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható;”

(31) A Trtv. 88. § (1) bekezdés b)-d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)

- „b) a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási terve (Vízparti Terv) területi hatálya kijelölésének részletes szabályait, a terv tartalmi követelményeit és készítésének részletes szabályait,
c) a Balaton vízparti területein a kikötők terület- és településrendezési szempontú létesítése feltételeinek szabályait,
d) a Balaton vízparti területeire vonatkozó, a 48. § (2) bekezdése szerinti sajátos Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket, ideértve e követelmények, valamint a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási terve (Vízparti Terv) településrendezési tervben történő alkalmazására vonatkozó szabályokat,”

(32) A Trtv. 90. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve hatálya alá nem tartozó településrendezési eszközöket 2027. június 30-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.”

(33) A Trtv. 93. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (1b) és (1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit - a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban - a Vízparti Terv hatályba lépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.

(1b) A településrendezési tervek (1) és (1a) bekezdés szerinti elfogadásáig is - mint a kiemelt térségre országosan megállapított településrendezési követelményeket - az 51. § (3) bekezdésében, az 52-59. §-ban, a 60. § (2) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdésében, a 65. § (6) bekezdésében, a 68. §-ban, a 71/A. § (3) bekezdésében, a 71/B. §-ban, a 71/D. § (2) bekezdésében, a 73. § (4) bekezdésében, a 74. § (2) bekezdésében, a 75. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 78-87. §-ban foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell a hatósági engedélyezési eljárásokban azzal, hogy a térségi övezetek lehatárolását az e törvényben meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

(1c) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein a (2) bekezdésben foglalt kormányrendelet és miniszteri rendeletek hatálybalépését megelőzően

a) a településrendezési tervek csak e törvénnyel, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló kormányrendelettel és a vízparti-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelettel összhangban módosíthatók;

b) a Balaton vízparti területei alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelet területi hatályát kell érteni;

c) a 4. § 39. és 51. pontjában, a 71/A. § (2) bekezdésében, a 71/B. § (1) bekezdésében, a 71/C. § (2) bekezdésében, valamint a 74. § (2), (4) és (5) bekezdésében a szabályozási partvonal alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben foglalt megőrzendő természetes partvonalat, megtartható művi partvonalat vagy szabályozási partvonalat kell érteni;

d) természetes partszakasz alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt megőrzendő természetes partvonalat kell érteni;

e) a 75. § (1) bekezdésében a Vízparti Tervben megállapított kemping alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt kemping különleges területet, a 75. § (3) bekezdésében a Vízparti Tervben megállapított strand alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt strand különleges területet kell érteni;

f) ahol e törvény fürdőzésre felhasználható partszakaszt említ, ott a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt strandolásra alkalmas partszakaszt kell érteni;

g) ahol e törvény hajók kikötésére felhasználható partszakaszt említ, ott a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt kell érteni ide nem értve a csónakkikötők elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható helyet; továbbá

h) a 83. § (1) bekezdésének alkalmazásakor a tómeder övezetének lehatárolását a vízparti-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelet tómeder szabályozási eleme határozza meg.”

(34) A Trtv. 93. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

285. §

A Trtv.

1. 4. § 7. pontjában az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg, „kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek” szövegrész helyébe a „kiemelt térségi területrendezési tervek” szöveg,

2. 4. § 51. pontjában az „egyedileg meghatározott és lehatárolt” szövegrész helyébe az „egyedileg szabályozott és a Vízparti Tervben lehatárolt” szöveg,

3. 4. § 49., 50. és 56. pontjában, valamint 8. § (1) bekezdésében az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,

4. 15. § (2) bekezdés a) és b) pontjában a „kiemelt térségi, illetve vármegyei” szövegrész helyébe az „országos, illetve kiemelt térségi” szöveg,

5. 19. § (4) bekezdésében a „8. és 10-12. pontjaiban” szövegrész helyébe a „8., 10-12. és 14-16. pontjában” szöveg,

6. 23. § (2) bekezdésében az „a kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos és a kiemelt térségi” szöveg, valamint az „a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv” szövegrész helyébe az „a kiemelt térségi” szöveg,

7. 25. § (1) bekezdésében, 26. § (1) bekezdésében és 27. § (1) bekezdésében a „tervben olyan” szövegrész helyébe a „tervben csak olyan” szöveg,

8. 40. § (2) bekezdés e) pontjában az „Étv. 30/A. §-a” szövegrész helyébe a „Méptv. 92. §-a” szöveg,

9. 50. § (2) bekezdés c) pontjában a „települési övezetbe” szövegrész helyébe az „övezetbe” szöveg,

10. 50. § (2) bekezdés k) és l) pontjában a „fás növényzettel” szövegrész helyébe a „háromszintű növényzettel” szöveg,

11. 51. § (3) bekezdésében a „szálláshelyet” szövegrész helyébe a „szállás jellegű rendeltetést” szöveg,

12. 62. § (2) bekezdés, 63. § (2) bekezdés, 65. § (2) bekezdés és 66. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „E § szerinti” szövegrész helyébe a „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti” szöveg,

13. 63. § (1) bekezdésében az „az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, közparknak vagy közkertnek nem minősülő” szövegrész helyébe a „nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő” szöveg,

14. 63. § (2) bekezdés c) pontjában és 66. § (2) bekezdés b) pontjában a „területfelhasználási egységekkel” szövegrész helyébe az építési övezetekkel, övezetekkel” szöveg,

15. 64. §-ában a „65-67. §-ban” szövegrész helyébe a „65-66. §-ban” szöveg,

16. 66. § (1) bekezdésében az „az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati” szövegrész helyébe a „nem önkormányzati” szöveg,

17. 84. § (2) bekezdés e) pontjában a „nem helyezhető el” szövegrész helyébe a „nem építhető” szöveg,

18. 84. § (2) bekezdés g) pontjában és 87. § (1) bekezdés d) pontjában a „30” szövegrész helyébe a „10” szöveg, az „elhelyezhető” szövegrész helyébe az „építhető” szöveg,

19. 88. § (2) bekezdés e) pontjában a „területeire vonatkozó” szövegrész helyébe a „területeinek” szöveg, a „területfelhasználást” szövegrész helyébe a „területfelhasználását” szöveg,

20. 90. § (2) bekezdésében az „A vármegyei területrendezési terv hatálya alá” szövegrész helyébe „A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve hatálya alá nem” szöveg,

21. 93. § (4) bekezdésében a „Balaton vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználási tervet” szövegrész helyébe a „Vízparti Tervet” szöveg,

22. 94. § (2) bekezdésében az „Étv. 48/A. § (1) bekezdésében” szövegrész helyébe az „Méptv. 164. § (1) bekezdésében” szöveg lép.

286. §

Hatályát veszti a Trtv.

1. 3. § (1) bekezdésében az „a vármegyei területrendezési terv,” szövegrész,

2. 3. § (2) és (3) bekezdése,

3. 3. § (5) bekezdésében az „és az e törvénnyel összhangban lévő vármegyei területrendezési terv” szövegrész,

4. 4. § 2., 9., 13., 19., 38., 43. és 57. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,

5. 4. § 8., 17., 25., 30., 33., 36., 55. és 59. pontjában, 5. § (2) bekezdés 1. pontjában, 16. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, valamint 21. § (1) bekezdésében az „és vármegyei” szövegrész,

6. 4. § 20. pontja,

7. 4. § 24. pontjában az „és a vármegyei” szövegrész és az „és a vármegye” szövegrész,

8. 4. § 44. pontja,

9. 5. § (2) bekezdés 2. pontja,

10. 5. § (2) bekezdés 3. pontjában, valamint a 17. § (1)-(4) bekezdésében az „és a vármegyei” szövegrész,

11. 9. § (3) bekezdése,

12. 10. §-a,

13. 15. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában az „ , illetve a vármegyék” szövegrész,
14. 19. § (3) és (5) bekezdése,
15. 20. § (1) bekezdése,
16. 21. § (2) bekezdésében az „és (5)” szövegrész,
17. 22. §-ban az „és vármegyei” és az „és a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
18. 23. § (1) bekezdése,
19. 12. alcíme,
20. 25. § (1) bekezdésében, 26. § (1) bekezdésében és 27. § (1) bekezdésében a „csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint” szövegrész,
21. 62. § (1) bekezdésében és 65. § (1) bekezdésében az „ingatlan-nyilvántartás szerint” szövegrész és a „közparkként vagy közkertként nyilvántartott” szövegrész,
22. 63. § (2) bekezdés a) pontja,
23. 66. § (1) bekezdésében a „„ közparknak vagy közkertnek nem minősülő” szövegrész,
24. 67. §-a,
25. 84. § (2) bekezdés b) pontjában a „„ kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg” szövegrész,
26. 88. § (1) bekezdés a) pontjában az „és a vármegyei” szövegrész,
27. 88. § (5) bekezdése,
28. 62. alcíme,
29. 93. § (2) bekezdésében az „A balatoni partvonal-szabályozási terv tárgyában kiadott miniszteri rendeletben rögzített szabályozási partvonalat a településrendezési tervben szerepeltetni kell.” szövegrész,
30. 5. melléklete.

287. §

A Budapest–Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény 6. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **Hiba! A hiperhivatkozás érvénytelen.**

288. §

A különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi LIX. törvény 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a Kormány az 1. § (2) bekezdése vagy a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 8. §-a szerinti rendeletében nem állapít meg az országos vagy a kiemelt térségi területrendezési terv rendelkezéseitől eltérő vagy annak alkalmazását kizáró területrendezési szabályokat, akkor az országos és a kiemelt térségi területrendezési tervben meghatározott szabályokat kell alkalmazni mindaddig, amíg a különleges gazdasági övezet fekvése szerinti vármegye vármegyei önkormányzata az (1) bekezdés h) pontja szerinti rendeletében nem állapít meg erre vonatkozó szabályokat.”

289. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 4. § (3) bekezdés a) pont ah) alpontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

290. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 6. §-ában az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről” szöveg lép.

52. Hatályon kívül helyező rendelkezések

291. §

Hatályát veszti

- a) a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény,
- b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
- c) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

Általános indokolás

Az indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

A törvényjavaslat az életminőség- és az értékvédelem alapvető követelményén alapulva óvja a zöldterületeket és a meglévő épített örökségünket, elősegíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, valamint ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet.

A törvényjavaslat egy átlátható és egységes szabályozást hoz létre az eddigi széttagolt szabályozási rendszer helyett. Hatályon kívül helyezi a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvényt (a továbbiakban: Kamarai törvény), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.), valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (a továbbiakban: Tktv.), és egy átfogó kódex, a magyar építészetéről szóló törvény (a továbbiakban: Törvény) kerül megalkotásra, amely magába foglalja a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényből kikerülő műemlékvédelmi rendelkezéseket is. A korábbi törvényekben szereplő, de törvényi szintet nem igénylő kérdések nem kerülnek át az új Törvénybe, hanem azok kormányrendeletben kerülnek szabályozásra.

A törvényjavaslat alapjául szolgáló koncepció, majd a normaszöveg kidolgozását széles körű szakmai és társadalmi egyeztetés előzte meg. A társadalmi egyeztetésen 948 vélemény érkezett be a törvény koncepciójára vonatkozóan 149 észrevételezőtől, amelyeknek jelentős része beépítésre került a törvény normaszöveg tervezetébe. A társadalmi egyeztetés keretében javaslatot tettek állampolgárok, civil szervezetek, egyesületek. Ezzel egyidejűleg a szakmai szereplők egyeztetés keretében is véleményezték a koncepciót, amely során 13 szakmai szereplő további 525 észrevételt tettek. A szakmai javaslatok jelentős része beépítésre került a Törvény szövegébe. Mindemellett közigazgatási egyeztetés keretén belül 145 javaslat érkezett a koncepciót véleményező tárcáktól. Összesen tehát a három egyeztetési formán keresztül beérkező 166 véleményező, 1618 véleményének figyelembevételével készült el a Törvény.

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy építészeti alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a tervek készítése, azok engedélyeztetése, sőt az egész építési folyamat során figyelembe kell venni. Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik az új Törvény irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a természeti környezet és a zöldfelületek védelmére, továbbá az épített környezet megóvására, valamint az építmények fenntarthatóságára helyezi a hangsúlyt. Az alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése az alapelvekre is alapítható.

A Törvény megerősíti a hatóságtól független tervtanácsok és főépítészek szerepét.

A tervtanács szervezeti rendszere az Építési és Közlekedési Minisztériumban működő Országos Építészeti Tervtanácsot (elnöke az országos főépítész), a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő területi építészeti és településrendezési tervtanácsot (elnöke az állami főépí-

tész), valamint a településeken működő helyi építészeti tervtanácsot (elnöke az önkormányzati főépítész) foglalja magában. A megyei önkormányzat mellett nem fog működni tervtanács.

A helyi építészeti tervtanács felállítása 2025. január 1-jétől kötelező lesz a járásszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben (23 kerület), akik a településképi véleményezési eljárásokban és a helyi emlékek minősülő műemlékeket érintő felújításoknál fognak jelentős szerepet betölteni nemcsak az adott székhelytelepülésen, hanem a járásban lévő többi településen is. Ha az érintett terület világörökségi védelem alatt áll, a helyi tervtanács helyett az állami főépítész által vezetett tervtanács gyakorolja a hatáskört.

A helyi építészeti tervtanács megerősítése azért is indokolt, mert több megyei jogú város (például Szombathely, Szolnok, Salgótarján) és a városi jogállású települések nagy hányada ma sem rendelkezik helyi tervtanáccsal, miközben a településképi eljárások és a településtervezési feladatok megkívánják a szakmai testület létét. Jelenleg összesen 66 helyen (46 településen és 20 fővárosi kerületben) működik helyi tervtanács. A helyi építészeti tervtanácsot a járásszékhely városokban lesz kötelező megszervezni és fenntartani, de természetesen emellett más települések is dönthetnek úgy, hogy helyi tervtanácsot működtetnek.

A területi tervtanácsoknak a műemlékekkel kapcsolatos elsőfokú szerepköre megszűnik, ehelyett a helyi emlékek ügyében született helyi tervtanácsai véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet jogorvoslattal (kifogással) élni. A Törvény egyik újdonsága ugyanis ez a belső jogorvoslati rendszer, amely szerint a tervtanácsai döntésekkel szemben nemcsak a hatósági eljárás után lehet jogorvoslattal élni (jellemzően a bíróságon), hanem egy másik szakmai fórumhoz lehet fordulnia a kérelmező ügyfélnek kifogási kérelemmel.

Új feladatkörként a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi építmények (ideértve a plázákat is) építészeti-műszaki tervei is a hatósági engedélyezést megelőzően az Országos Építészeti Tervtanács elé kerülnek.

A tervtanácsai döntést nem igénylő településképi bejelentési ügyekben, valamint a településtervek elkészítésénél a főépítéseknek lesz szerepük, aki egyébként a tervtanácsnak is elnöke. A Törvény értelmében valamennyi városi jogállású településnek kötelező lesz önkormányzati főépítészt alkalmaznia 2025. január 1-jétől. A községek választhatnak: vagy saját települési főépítészt alkalmaznak, vagy a szomszédos községekkel összefogva társulásban térségi főépítészt bíznak meg, vagy ha 2025. január 1-jéig egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is a főépítész.

A Törvény egyúttal – amellet, hogy a vármegyei területrendezési terveket is ki kívánja vezetni – megszünteti a vármegyei önkormányzati főépítész jogintézményét.

A Törvény főmérnöki szervezetrendszer felállítását is javasolja. Egyrészt járásszinten térségi főmérnök, másrészt országos illetékességgel országos főmérnök működne. Feladatköre a közlekedési- és közműfejlesztések koordinálására, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyeletére terjedne ki. A Törvény javaslatot tesz országos tájépítész tisztség létrehozására is, aki az országos főépítész munkáját fogja segíti.

A Törvény a hatósági engedélyezések vonatkozásában is több egyszerűsítést hajt végre. Kétféle eljárástípussal lehet majd építeni, az egyik az építési engedélyezési eljárás, a másik - a

korábbi egyszerű bejelentés előzetes hatósági kontrolljának biztosításával – a tudomásulvételi eljárás. Az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljárásá alakítása az ügyfelek szempontjából nem növeli az adminisztratív terheket, az építési tevékenységet a bejelentés benyújtásától számított 20 nap elteltével megkezdhető, amennyiben annak megkezdését a hatóság nem tiltja meg. A tudomásulvételi eljárás során a terv jogszabályi követelményeknek való megfelelését a hatóság 20 napon belül ellenőrzi. Ha a tervezett tevékenység a jogszabályoknak nem felel meg, az építési tevékenység megkezdését megtiltja. Ha a tervezett tevékenység megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, a hatóság azt tudomásul veszi és megkezdhető az építési beruházás.

Az előzetes hatósági kontroll a szabálytalanul tervezett és bejelentett építkezések megkezdését fogja megakadályozni, ami az állampolgárok számára nagyobb biztonságot eredményez. Az előzetes kontroll szükséges, mivel a szabálytalan tervezésből adódó hibákat az építkezés folyamatában nem lehet megfelelően kezelni, mivel az jellemzően az építtetőnek okoz veszteséget. A tudomásulvétel biztosítja a szabályos épületek építéséhez a szerzett jogot. A tudomásulvételi eljárás bevezetésével az eljárási körbe eső beruházások (jellemzően családi házak, társasházak) esetén az önkormányzatok által elfogadott helyi építési szabályzatok jobban érvényesíthetők lesznek. Ezáltal ezen beruházások esetén az építési paramétereknek való megfelelés már a tudomásulvétel folyamatában érvényesíthető, így elkerülve a jogszabályoknak nem megfelelő épületek megépítését és utólagos szankcionálását. Az engedélyezési eljárások gyorsítása és egyszerűsítése érdekében, az eljárásban résztvevő társhatóságok - szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók – körét csökkenteni kívánjuk. Szintén változás, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentációnak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem lesznek nyilvánosak.

A kivitelezési tevékenység vonatkozásában jelentős változás, hogy a Törvény ösztönzőrendszer bevezetésével az elérhető legnagyobb arányú magyar alapanyag építési termék felhasználást tűz ki célul. Az építésügyi miniszter a Törvény alapján kiviteli tilalmat rendel el, ha a magyar építőanyagok kivitele olyan mértékűvé válik, hogy az jelentős mértékben akadályozza vagy ellehetetleníti a hazai kritikus infrastruktúrák működését. A kiviteli tilalom legalább 3 hónapra és legfeljebb 1 éves időtartamra szólhat.

A települési önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. Az új Törvény ezen a szakterületen is több változást vezet be: egyesíti a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a településképi rendeletet, a kisebb településeknél jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit, az önkormányzatok számára határidőt állapít meg a HÉSZ készítése során a beérkezett vélemények feldolgozására, (ezáltal meggátolva az elhúzódnó termódosításokat), szigorítja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait, meghatároz olyan szabályozási területeket, amelyeknél az önkormányzat a HÉSZ-ben nem állapíthat meg a kormányrendeletnél szigorúbb előírást, valamint törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg. Összességében a változtatások hatására 2 helyi rendelet helyett csak 1 rendeletet kell elfogadni, ennek a megmaradó HÉSZ-nek egyszerűbb és átláthatóbb lesz a tartalma, a tervek digitális egyeztetésének és a beérkezett vélemények gyors feldolgozásának köszönhetően átlagosan 6-7 hónappal csökkenthető egy HÉSZ elfogadásának időtartama.

A természeti környezet védelme érdekében az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás jelentősen szigorodik: az erdő- és zöldterület nagysága a településen belül összességében nem csökkenhet, a beépítésre szánt területeket 500 méteres beépítésre nem szánt gyűrűvel kell körbevenni a szomszéd területtel való összenövés megakadályozása érdekében, továbbá

az egészségügyi és oktatási, közmű- és infrastruktúra kapacitás rendelkezésre állását egy új lakóterület kijelölésénél igazolni kell.

A Törvény a természeti környezet és a zöldterületek védelme érdekében támogató és ösztönző intézkedéseket vezet be a barnamezős területek előnyben részesítésére a zöldmezős beruházások helyett. Ezen célok elérését szolgálja a 2024. december 31-ig kialakításra kerülő barnamezős kataszter. Új beépítésre szánt területet csak kivételesen és közérdekből lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

A települési zöldfelületek és az építési beruházásokkal párhuzamosan megvalósuló zöldfelületek minőségének javítása érdekében a Törvény meghatározott rendeltetésű építmények környezetének és zöldterületek kialakításához tájépítész bevonását írja elő. Emellett a törvény bevezeti az energetikai tanúsítványok rendszeréhez hasonlóan a zöldfelületi tanúsítványt, amely minden épület mellett található zöldfelület és egyéb települési zöldterület állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről pontos információkat szolgáltat, ezáltal az érintett zöldfelületek tervezése megalapozottabb, az üzemeltetésük pedig hatékonyabb lesz.

A Törvény elvi szinten rögzíti, hogy az építésgazdaság szereplői, a hatóságok, a szolgáltatók és az ügyfelek az eljárási, dokumentálási, nyilvántartás-vezetési és egyéb adminisztratív feladataikat elsősorban, a hatósági ügyintézés esetében pedig kizárólagosan elektronikus formában végezzék. Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le.

A törvényjavaslat a műemlékvédelem területén is jelentős újításokat kíván bevezetni. A Törvény elismeri, hogy a műemlékek fenntartása és megóvása többletköltséggel jár, amelyet nem lehet egyoldalúan áthárítani. Ha az állam egy adott építményt műemléki védelem alá helyez, akkor az érintett tulajdonosoknak, használóknak nemcsak többletkötelezettséget kell előírni (örökségvédelmi szabályok betartása), hanem azzal egyidejűleg az érintettek számára jogsultságot (támogatások, mentességek és kedvezmények) is biztosítani kell.

Ennek megfelelően műemlékvédelmi ösztönző- és támogató rendszer jön létre, közvetlen és közvetett támogatásokkal. A közvetlen támogatás forrása a Nemzeti Műemléki Alap, amely egyrészt a műemlék-tulajdonosok számára pénzügyi támogatást biztosít az építési beruházásaikhoz, másrészt szolgáltatást nyújt (szakértő, tervező, fejlesztő).

Emellett például a műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület bérbeadásából származó jövedelem után 50 %-os személyi jövedelemadó kedvezmény jár, az első lakáshoz jutó, 35 évnél fiatalabb vevő illetékmentességet élvez, a műemléki lakás tulajdonának adásvétellel történő megszerzésekor a 4 %-os vagyónátruházási illeték helyett nem kell illetéket fizetni és az önkormányzat műemlék épületekre nem vethet ki ingatlanadót (építményadó és telekadó).

A Törvény elrendeli a műemlékállomány felülvizsgálatát 2025. december 31-ig olyan módon, hogy a jelenlegi helyi egyedi és területi védett örökségi elemek a szükséges értékvizsgálat elvégzése alapján helyi emlékké válnak és az egységes műemlékvédelem részét képezik. Az önkormányzat oltalmazó szerepe megmarad, hiszen az ilyen építmények, tájépítészeti alkotások helyi rendelettel lesznek továbbra is oltalmazva, építési tevékenység engedélyezése előtt a helyi tervtanács véleményét kell majd kikérni, a településképi bejelentési ügyekben az önkormányzati főépítész szakmai feladatai erősödnek, és az önkormányzatnak továbbra is lehe-

tősege lesz önkormányzati támogatás biztosítására például a helyi emlékek felújításának és méltó hasznosításának elősegítése érdekében.

Fontos kiemelni, hogy a hazai műemlékállomány felülvizsgálatára vonatkozóan a Törvény egyértelműen meg fogja határozni, hogy egy adott építmény vagy egyéb érték milyen feltételekkel kerülhet a műemléki védettség kategóriába. A műemlékállomány felülvizsgálat eredményeként a műemléki értékkel már nem rendelkező emlékek kikerülnek a védelem alól.

A Törvény azt is rögzíti, hogy a 2025. december 31-ig elvégzett műemléki kategóriába sorolás után 15 évente el kell végezni a műemléki revíziót, és ennek eredményei alapján meg kell állapítani, hogy a meglévő műemlékeknek a védettséget megalapozó értékek fennállnak-e, a védettség fenntartása indokolt-e a továbbiakban is.

A törvényjavaslat tartalmazza a hatálybalépésével egyidejűleg szükségessé váló törvénymódosításokat is, az új törvény elnevezésével és fogalomhasználatával történő összhang érdekében. A legjelentősebb változás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv.) érinti. A Trtv. a Balaton vízparti területeire vonatkozó építési szabályozás tekintetében a korábbi Balaton-törvényhez képest szigorúbb szabályokat tartalmaz (pl. új beépítésre szánt területet már nem lehet kijelölni, a part 30 méter széles sávjában nem lehet építeni, továbbá az egyes építési övezetekben a beépítés intenzitása a helyi építési szabályzatokban a törvény hatálybalépésekor érvényes mértékhez képest nem növelhető). Az utóbbi években a Balaton vízpartján bekövetkezett változásokat azonban – ilyenek többek között a turisztikai igények változása, a járvány és az adózási kedvezmények hatásaként az üdülöházak, hétvégi házak szerepének felértékelődése, apartmanházak építése – a Trtv. és a végrehajtását segítő alacsonyabb szintű jogszabályok sem tudták mederben tartani, nem emeltek gátat a vízpartközeli területek erőteljes beépítése számára. Az elmúlt időszakban látható volt, hogy még a jogszerűen beteljesített igények kielégítése is a Balaton ökológiai rendszerének felborulásával fenyeget, ezért olyan tervezési és szabályozási rendszert szükséges létrehozni, amely a településrendezési tervek gyors reagálása mellett az országos érdekből szükséges védelmi keretek rögzítésével hatékony eszközt jelent a környezeti adottságok megőrzésére, ezáltal a turisztikai potenciál fenntartására.

A Trtv. módosítása a Balaton vízparti területein olyan szabályozási és tervrendszert hoz létre,

- ahol törvényi szinten biztosítottak a természeti erőforrások megőrzéséhez, a táj védelméhez, az egészséges élethez és a közhasználathoz kapcsolódó alapelvek és garanciális szabályok, és ezek megfelelő hivatkozási alapot teremtenek az értékeket veszélyeztető tevékenységek meggátolásához,
- az országos feladatkörű szervek által kibocsátott jogszabályok és tervek csak az országos érdekből szükséges előírásokat rögzítik – azokat illetően egyértelműek és szigorúak, továbbá
- az önkormányzatok saját hatáskörben dönthetnek a helyi feladatellátáshoz kapcsolódó (és országos érdekeket nem sértő), az adminisztrációs jellegű, pontosító vagy az ökológiai állapotot és a településképet kedvezően befolyásoló kérdésekben.

A szabályozás során a Trtv.-ből nem kerül alacsonyabb jogszabályi szintre egyetlen előírás sem, ugyanakkor a Trtv. kiegészül többek között a szabályozási partvonal vagy a természetes partszakasz fogalmával, a Balaton vízparti területei kijelölésének alapelveivel, a beépítés

részletesebb feltételeivel, a természetes partszakasz részletesebb előírásaival, a Vízparti Tervben zöldterületként jelölt, tehát országos érdekből zöldterületbe sorolt területek átsorolhatóságának megszüntetésével, a fürdőzésre felhasználható partszakaszok, mint elsődleges rendeltetés biztosításával. Mindez szoros kapcsolatban áll a Törvény által kiemelten kezelt természeti környezet megőrzésének elvével.

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészetről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A fentiekkel összefüggésben elsősorban a Trtv.-ben és más érintett törvényben is hatályon kívül kell helyezni a vármegyei területrendezési tervekkel kapcsolatos rendelkezéseket.

Részletes indokolás

Az 1. és 2. §-hoz

A Törvény célját és hatályát tartalmazza.

A 3. §-hoz

A Törvény azokat a fogalmakat rögzíti, amelyek a Törvény normaszövegében előfordulnak és jelentésük, tartalmuk értelmezésre szorul. A fogalmak az Étv., a Tktv. és Kötv. fogalom-meghatározásaiból kerülnek át, az építésgazdasági és a szakmai kamarai fogalmak pedig újonnan, előzmény nélkül kerülnek be a Törvénybe.

A 4-16. §-hoz

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a településtervek készítése, a főépítési és a tervtanácsai tevékenység gyakorlása és a hatósági jogalkalmazás során, sőt az egész építési folyamat alatt egyaránt figyelembe kell venni.

Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik az új Törvény irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a természeti környezet védelmére, az épített környezet megóvására, valamint az építmények energiahatékonyságára helyezi a hangsúlyt.

Az építészeti alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése az alapelvekre is alapítható.

Az építészeti alapelvek a következők:

a) A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve

A polgári jóízlés és az építészeti minőség elve a tudatos, minőségi részvétel és felelősség követelményét állítja fel.

A „polgár” kifejezés a jogalkotó minőségmegőrző és minőségteremtő elkötelezettségi szándékát hivatott kifejezni. A „jó ízlés” normatíva szinten „ítélőképesség”-et jelent. Ebben a szóösszetételben a gyakorlatban tapasztalható társadalmi differenciáltság kerül nevesítésre, amely szerint érzékelhető (ha objektíven nem is mérhető, de tapasztalható) egy tudatossági, tájékozottsági, tanultsági, kifinomultsági szemléletet követő hozzáállás. Az ilyen szemlélettel bíró állampolgár az építési folyamatra az egyén érdekein túlmutatóan, komplexen, mint közös kulturális örökségünk teremtésére képes tekinteni. Ebben az értelemben a „polgár” minőségjelző, azt az állampolgári attitűdöt, még inkább tudatosságot jelöli, ami a felelősen gondolkodni képes, környezetére és közösségére érzékeny ember gondolkodását és cselekedeteit alapvetően meghatározza. Ez a tudatos, minőségi részvétel és felelősség a norma, amihez jogalkotó szerint igazodni szükséges, amit mértékadónak tekintünk.

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség követelménye akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, és összhangban van a Településképi Arculati Kézikönyvben (a továbbiakban: TAK) foglalt elvárásokkal, jó példákkal.

b) A szükséges minimum elve

A szükséges minimum elve a tervezési és az építési folyamat során minden esetben a valóságon alapuló, minőségi megvalósításra törekvő, ugyanakkor takarékos szemléletet vár el a folyamat valamennyi résztvevőjétől. A szükséges minimum elve a jogalkotó szándéka szerint érvényesül minőségi követelményként az igények felmérése során éppúgy, mint a tevékenységek, folyamatok tervezése, és az építési folyamat egésze során. Ennek alapvető eleme a lépések mértékletes megválasztása és az építési folyamat helyszínéhez igazodó, a tágabban vett identitás hangsúlyos figyelembe vételével történő megvalósítás.

A szükséges minimum elve kiterjed az általános és sajátos építményszabvány szerinti építmények hatósági eljárásainak időigényére, az eljárásban résztvevő társhatóságok (szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók) körére, bevonásuk feltételeire és a közreműködésre vonatkozó eljárási szabályokra is. A jogalkotó hangsúlyos célja, hogy a minőség fenntartásának feltétlen követelményét szem előtt tartva az eljárások ne húzódnak el és azokban csak a valóban indokolt és szükséges társhatóságok nyilvánítsanak véleményt.

c) A kritikai regionalizmusalapú megközelítés elve

A Törvény támogatja azoknak a települési és tájegységi közösségeknek a működését, amelyek a helyi építészeti örökség felmutatására és népszerűsítésére szerveződnek.

Szükséges a helyi önkormányzatnak összegyűjtenie, valamint a településképi arculati kézikönyvben mindenki számára bemutatni – ideértve a kézikönyvnek a helyi lakosság részére történő eljuttatását is – a helyi jó példákat, amely magába foglalja az épületek anyaghasználatáról, formavilágáról és a hagyományos építési termékek használhatóságáról való értékközpontú állásfoglalást is.

A Törvény elismeri, hogy a helyi építészeti érték védelmének elve, valamint az építészeti minőség elve és a szükséges minimum elve szoros kapcsolatban vannak egymással, mivel a településképi és tájba illő épületek mind méretüknél, mind formaviláguknál és anyaghasználatuknál fogva nem túlzóak, hanem illeszkednek a település és a táj kialakult állapotához.

d) A természeti környezet megőrzésének elve

A természeti környezet és az elért védettségi szint tiszteletben tartása a jogalkotó szándéka szerint a szabályozás egészét átható vezérelv, annak érvényesülését mind a településtervezés, mind a már meglévő épített örökség méltó hasznosítása, mind pedig az új építmények elhelyezése során biztosítani szükséges. Az alapelv az Alaptörvényben foglaltaknak az építési jogba történő átültetését szolgálja.

A szakasz a zöldterületek és erdőterületek védelme érdekében a településtervezés során érvényesítendő szabályokat állapít meg, amelyek szerint az erdőterület övezet és zöldterület övezet együttes nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. Ebből következik, hogy zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű zöldterület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére is szigorú szabályokat alkot a jogalkotó: a barnamezős területek elsőbbségére vonatkozó alapelvvel összhangban új beépítésre szánt területet csak kivételesen és kiemelt közérdekből lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

A természeti környezet megőrzésének elvével összhangban nem csupán az új beépítésre szánt területek kijelölésének rendjén kell szigorítani, hanem a már beépített területek esetében a beépítési intenzitás növelését is keretek közé kell szorítani és a biológiai aktivitás szinten tartását is meg kell követelni. Ennek megfelelően az új beépítésre szánt területek kijelölésének követelményei közé tartozik a biológiai aktivitás érték szinten tartása, valamint a beépítésre már kijelölt területek preferálása is.

Új lakóterület kijelölése esetén többletkövetelmény a lakóterület élhetőségét megalapozó szükséges infrastruktúra (utak, közművek, köznevelési és egészségügyi intézmények) biztosítása. Az ismertetett feltételek meglétét az önkormányzat külön döntéssel köteles igazolni, ahogyan a Trtv.vonatkozó követelményeinek teljesülését is.

Kiemelt közérdek esetében a Törvény egyes esetkörök alól az országos főépítész részére felmentési jogot biztosít.

e) A barnamezős területek elsőbbségének elve

A barnamezős területekről digitális közhiteles nyilvántartást kell vezetnie a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek. A közhiteles nyilvántartás felállításának határideje 2024. december 31.

A barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni az új beépítésre szánt területnek minősülő zöldmezős területekhez képest. A barnamezős területek hasznosítását kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és sajátos településrendezési, településképi és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.

A rozsdaovezet és a rozsdaovezeti akcióterület kategóriák, elnevezések megszüntetésre kerülnek.

f) Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve

Az épített örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos az építészeti örökség elemeinek – közöttük a műemlékeknek – a veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése. Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.

A műemlékeken építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az épített örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével. Az épített örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzeti-ségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.

Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal és egyéb pénzügyi eszközökkel (adó- és illetékkedvezmény, illetve mentesség) támogatja.

A nemzetközi együttműködésben a nemzetközi szerződésekkel összhangban érvényesíteni kell a határokon túli magyar vonatkozású kulturális örökség, és a más nemzetek hazánkban található kulturális örökségének védelmét.

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

Az élet-, egészség- és vagyonvédelem az egész építészeti szabályozást átható követelmény, amelynek gyökerei szintén az Alaptörvénybe ágyazódnak. Az építési folyamat valamennyi résztvevője és valamennyi hatóság, szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója számára is

Az alapelv az egészségvédelem körében az építménynek a rendeltetéséhez képesti legmagasabb szintű életminőség biztosítását írja elő, míg az egészség- és vagyonvédelem körében kiemeli az építésnél használt megoldások, technikák és anyagok később történő azonosíthatóságának követelményét.

Az alapelv kiterjesztő értelmezést normába emelve a törvény nem csupán az építmények tervezése és kivitelezése során várja el a környezet lehető legkisebb terhelését, hanem azt megelőzően és azt követően is. Az alapanyagok kitermelése, és az építési termékek gyártása során éppúgy érvényesíteni kell a környezeti terhek minimalizálását, mint az építmény üzemeltetése során. Az építési folyamat során keletkező hulladékok kezelésével kapcsolatban pedig követelmény, hogy a lehető legnagyobb mértékben anyagukban kerüljenek hasznosításra

Az akadálymentesség a közhasználatú építményekkel szembeni követelmény, amelynek minél teljesebb megvalósítására a közhasználatú építmény építése, felújítása, és bővítése során is törekedni kell.

h) A hazai ellátásbiztonság elve

Az építési alapanyagok és építési termékek hazai piacán arra kell törekedni, hogy a keresletet meghaladja a kínálat a magyar alapanyagok és építési termékek vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési termékek is rendelkezésre álljanak.

A törvényjavaslat célja, hogy az építmények tervezése és kivitelezése során az elérhető legnagyobb arányban kerüljenek felhasználásra magyar alapanyagok és magyar építési termékek.

i) Az ágazati követelmények érvényesülésének elve

Az ágazati követelmények érvényesülésének elve az egyes jogterületek egymáshoz képest elfoglalt pozícióját rögzíti alapelvi szinten.

Eszerint az építésügyi előírások minden esetben a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési szabályozás figyelembevételével kerülnek meghatározásra. Kiegészítő szabályként rögzíti a törvény, hogy amennyiben a felsorolt szabályozások valamelyike az építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a szigorúbb szabályozás alkalmazandó.

Az építészeti örökség elemeire vonatkozóan kimondja a törvény, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az esetlegesen megállapított örökségvédelmi többletkövetelmények is betartásra kerülnek.

j) A szabályozó felelősségének elve

A települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) vagy kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, ha a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó jogszabály-módosítást léptet hatályba, és ebből az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

k) A szabályozó felelősségének elve

A települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) vagy kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, ha a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó jogszabály-módosítást léptet hatályba, és ebből az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

l) A szabályosság elve

A jogszabályok érvényesülésének elve a jogrend alapja, és ez különösen fontos az építésügy területén. Az építmények tervezése, kivitelezése és használata során a jogszabályok mellett a szakmai követelmények érvényesülését is biztosítani szükséges. Ez a felelősség a az építési folyamat minden résztvevőjét külön-külön terheli, a reá vonatkozó jogszabályok ismerete és betartása egyéni felelősség.

Az építmény jó műszaki állapotának, valamint a telken lévő zöldfelület jó állapotának időszakonkénti felülvizsgálata, megőrzése és folyamatos fenntartása a tulajdonost (használót) terheli, a dologgal kapcsolatos terhek körében.

m) A nyilvánosság és a digitalizálás elve

Az állam folyamatos fejlesztésekkel törekszik arra, hogy az építésgazdaság szereplői, a hatóságok, a szolgáltatók és az ügyfelek az eljárási, dokumentálási, nyilvántartás-vezetési és egyéb adminisztratív feladataikat elsősorban, a hatósági ügyintézés esetében pedig kizárólagosan elektronikus formában végezzék.

A településtervek készítése során az adatszolgáltatás és a településtervek egyeztetése digitális egyeztető felületen történik, a településtervek készítésének és módosításának gyorsítása, átláthatóvá tétele és az országosan egységes tervnyilvántartás kialakítása érdekében.

Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le, tiszteletben tartva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében.

Ha a fenti feladatok ellátására külön alkalmazás, szakrendszer vagy nyilvántartás áll rendelkezésre, a feladatellátás abban zajlik.

A 17-21. §-hoz

A törvényjavaslat állami feladatként nevesíti az építésüggyel és a műemlékvédelemmel kapcsolatos jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátást.

Az állam legfőbb feladatai közé tartozik a települések beépítésre szánt területei terjeszkedésének korlátozása és a barnamezős területek elsődleges felhasználásának elősegítése, a műemlékek és a műemléki területek védelmét és fenntartható használatának elősegítése, az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítása, valamint a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérése, tudományos alapú értékelése, megőrzése és megismertetése.

Az Országgyűlés az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében – az Alaptörvényből következően - gondoskodik a központi törvényi szabályozás megalkotásáról és ennek az építészeti elvárásoknak megfelelő szükség szerinti felülvizsgálatáról, az építésügy központi feladatainak ellátásához szükséges források biztosításáról, a műemlékekre vonatkozó sajátos adózási szabályok megállapításáról, valamint a települések településképi és településüzemeltetési feladatainak ellátásához támogatások biztosításáról.

A Kormány felelőssége az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében a vonatkozó szükséges kormányrendeleti szintű szabályok – nemzetközi előírásokkal is harmonizáló megalkotása, a főépítési, tervtanácsai, valamint a hatósági intézményrendszer működtetése, a településképi szempontból kiemelten meghatározó területek kijelölése és ezekre, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyekre vonatkozóan településképi-érvényesítési eszközök létesítése, a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátása, valamint

a minőségi építészetet elősegítő oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, építészeti nevelési programok támogatása.

A Kormány sajátos településrendezési, településképi és építési előírásokat (anyagi jogi előírásokat) állapíthat meg, valamint az építési tevékenységgel összefüggően különös hatósági eljárási szabályokat is rögzíthet a következő esetekben: a kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlék-együttesek telkére, azok felújítása és méltó hasznosítása érdekében, a barnamezős területekre, azok kármentesítéssel és adómentességgel egybekötött hasznosítása érdekében, valamint a tömeges bevándorlás okozta veszélyhelyzet esetén, a menekülteket befogadó építmények vonatkozásában.

A Kormány építésügyért felelős tagja az építési és közlekedési miniszter (a továbbiakban: miniszter), akin keresztül ellátja az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták tekintetében az összehangoló feladatokat is.

A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

- a) ellátja az építésügyi és örökségvédelmi hatóságok szakmai irányítását,
- b) ellátja az országos főépítészen keresztül az állami főépítészek, a területi tervtanácsok és a főmérnökök szakmai irányítását,
- c) szakmai segítséget nyújt az országos főépítészen keresztül az önkormányzati főépítészek és a helyi tervtanácsok munkájához,
- d) ellátja az építésgazdaság ágazati irányítását,
- e) a műemléki értékeket és területeket védetté nyilvánítja, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti,
- f) elősegíti - a Kormány kulturális örökség védelméért felelős további tagjai, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával - az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,
- g) elősegíti - a természetvédelemért, valamint az erdőgazdálkodásért felelős miniszter bevonásával - a települési zöldinfrastruktúra megőrzését, fejlesztését és védelmét,
- h) a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,
- i) ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás, valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (Dokumentációs Központ) szakmai irányítását és felügyeletét.

A 22. és 23. §-hoz

A települési önkormányzat – a Törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között – településfejlesztési, településrendezési és településképi-védelmi feladatokat lát el.

A települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) a vonatkozó jogszabályok és az építési követelmények helyi viszonyokhoz történő igazítása érdekében meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó helyi követelményeket.

A fővárosi önkormányzat gondoskodik az egységes településfejlesztésről, és a kerületi önkormányzati szabályozás vonatkozásában keretszabályokat állapít meg.

A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében elfogadja és felülvizsgálja a településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és a HÉSZ-t, érvényesíti a HÉSZ-ben rögzített településképi követelményeket, önkormányzati főépítést alkalmaz, és helyi tervtanácsot működtet.

A településtervének elkészítésére, módosítására és annak jóváhagyására kiemelt közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből a települési önkormányzat a Kormány által kötelezhető, azonban ilyen esetben a pénzügyi fedezetet a központi költségvetésben tervezni kell.

A 24. §-hoz

A törvényjavaslat által meghatározott mérnöki és építészeti tevékenység főszabály szerint csak a Törvényben szabályozott kamarai tagsággal végezhető. E főszabály alól kormányrendelet felmentést adhat. A kötelező feltétel a garanciája a kamarák szakmai minőségét és etikai elveket érvényesítő működésének.

A törvényjavaslatban meghatározott tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek és vállalkozók a tevékenységüket csak akkor folytathatják, ha a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követően bejelentik a székhelyük szerint illetékes területi kamarának. A területi kamara a vállalkozást nyilvántartásba veszi.

A törvény csak szűk körben teszi lehetővé a kamarai tagság nélküli mérnöki és építészeti tevékenységet a már említett minőségi garanciák miatt.

A 25-26. §-hoz

A szakmai kamarák területi elven létrejövő, tagsággal, önkormányzattal, feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek. A javaslat alapján két szakmai kamarai szervezet működik: a 24. §-ban meghatározott tevékenységeket folytató mérnökök és építészek kamarája.

A kamarai rendszer mindkét esetben kétszintű. A területi kamarákat a tagsági feltételeknek megfelelő természetes személy tagok meghatározott területi (regionális, megyei, fővárosi) illetékességgel, az országos kamarákat – a Magyar Mérnöki Kamarát és a Magyar Építész Kamarát – az azonos tevékenységű területi kamarák hozzák létre országos illetékességgel. A kamarák önálló jogi személyek.

A területi kamarák alapszabályukban meghatározottan helyi csoportot hozhatnak létre, mely különösen regionális szerveződés esetén célszerű és indokolt, mivel e szervezeti egységeket a területi alapszabály átruházott jogi személyiséggel ruházhatja fel és így a kamara hatékony működését tudja biztosítani.

Az országos kamaráknak, tekintettel a tevékenységek széles körére, szakmai tagozatokat kell létrehozni a megfelelő szakmai érdekképviselő biztosítása érdekében. A rendelkezés meghatározza azokat a szakterületeket, amelyeken az országos kamarák tagozatokat kötelesek létre-

hozni, illetve a meghatározottakon túl a kamarákra bízva a döntést a további tagozatok létrehozásának lehetőségét biztosítva.

A törvényjavaslat rögzíti a kamarák gazdálkodásának legfontosabb alapelveit és alapelemeit. A mérnöki és építész kamarák legfőképpen tagdíjbevételeükből gazdálkodnak. A tagdíj mértéke országosan egységes kell legyen és annak megállapítását az országos küldöttgyűlés hatáskörébe kell utalni, ahol a területi kamarák tagsági képviselője jár el. A jövedelmi viszonyoknak megfelelő arányos tagdíj fizetésének kialakítása érdekében a sávos rendszer kialakítása a célszerű. A kamara gazdálkodása körében csak jogi személy nonprofit gazdasági társaságot alapíthat, de semmilyen gazdasági társaságnak nem lehet tagja.

A 27-31. §-hoz

A területi kamara a szabályozás centruma. Itt történik a mérnökök és építészek tagfelvétele, az országos ügyintéző szervek megválasztása és az alapszabály elfogadására jogosult küldöttek megválasztása.

A területi kamara a köz érdekében számára meghatározott közfeladatokat, érdekképviselői és öngazgatási feladatokat lát el.

A területi kamara közfadatai körében ellát eredendően az állam tevékenységi körébe tartozó feladatokat, és elsőfokú közhatalmi szervezetként eljár. Kezeli a jogosultsági ügyeket, de a jogosultsági szabályokat nem a kamara hozza, azokat jogszabály számára előírja. Tagjairól és azok jogosultságáról közhiteles nyilvántartást vezet. A közérdek védelme megkívánja, hogy a kamara megóvja a társadalom egyes tagjait a színvonalatlan mérnöki, építészeti szolgáltatástól, ezért szakmailag felügyeli a jogosultak tevékenységét, kivizsgálja a panaszokat.

A területi mérnöki és építész kamarák érdekképviselői jogköre kizárólag szakmai kérdésekre korlátozott.

A területi mérnöki és építész kamarák öngazgatási feladatkörükben ellátnak minden olyan tevékenységet, amely elősegíti a szakmai és etikai elveknek a tagság munkájában való érvényre jutását. Elsőfokú etikai-fegyelmi jogkört gyakorolnak.

A területi kamarák legfőbb képviselői és döntéshozó szerve – a demokratikus elveknek megfelelően – a taggyűlés, mely jogosult a tisztségviselők, a küldöttek és az ügyintéző szervek megválasztására, a területi kamarák egyesülésének és szétválásának kimondására. A törvény az ügyintéző szervek és tisztségviselők legfontosabb feladatairól intézkedik.

Elsődlegesen a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntések, a választás és határozathozatal, valamint a felügyelő- és az etikai bizottságokra vonatkozó szabályok, valamint a kamara hatáskörébe utalt közigazgatási ügyek intézésének szervezeti és eljárási rendjének megállapításával megalkotja az önkormányzat működését biztosító törvényi garanciákat.

A területi kamarák, ahol ezt kis létszámuk vagy a működési költségekkel való racionálisabb gazdálkodásuk indokolja, egyesülhetnek és közös területi kamaraként működhetnek tovább. Az egyesülést kiváltó indokok elmúltával ugyanezen területi kamarák szét is válhatnak.

A 32-37. §-hoz

Az országos mérnöki illetve építész kamara számára meghatározott közfeladatokat, érdekképviselést, öngazgatási feladatokat lát el.

Az országos kamara közfadatai körében ellát eredendően az állam tevékenységi körébe tartozó feladatokat, és másodfokú jogkörben eljár. Országos összesítésben vezeti, és a nyilvánosság számára biztosítja a tervező és szakértői jogosultsággal rendelkezők közhiteles névjegyzékét.

Az országos kamara nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok (etikai kódex, versenyszabályzat) kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését

Az országos kamara feladatainak ellátása során a szakminisztériumokkal, önkormányzatokkal, kamarákkal és más köztestületekkel való kapcsolata és együttműködése elengedhetetlen feltétel. A javasolt rendelkezések ezt biztosítják.

Az országos mérnöki és építész kamara öngazgatási feladatkörében megalkotja az alapszabályát, etikai-fegyelmi szabályzatát, és e törvény keretei között intézkedik még minden olyan kérdésről, melyet a szakma a szakszerű és etikus működéséhez szükségesnek tart. Másodfokon etikai-fegyelmi jogkört gyakorol.

Az országos kamarák legfőbb képviseleti szerve a küldöttgyűlés, mely jogosult az országos tisztségviselők megválasztására és az országos alapszabály, az etikai-fegyelmi szabályzat elfogadására, a tagdíj megállapítására. A küldöttgyűlés létszámát a tervezet nem állapítja meg, az a területi kamarák taglétszáma függvényében, a választás alapján alakul ki.

A törvényjavaslat az országos ügyintéző szervek és tisztségviselők legfontosabb feladatairól intézkedik, továbbá rendelkezik törvényességi garanciákat hordozó szervezeti és eljárási kérdésekben.

Az egyes mérnöki és építészeti szakterületek szakmai kérdéseinek országosan egységes kezelésére az országos kamarán belül szakmai tagozatok működnek. Az országos szakmai tagozatok munkájában bármelyik területi kamarai tag részt vehet. Egy kamarai tag akár több szakmai tagozatnak is tagja lehet. A szakmai tagozatokra vonatkozó részletesebb szabályozást a törvény az országos alapszabály hatáskörébe utalja, azonban a szakmai tagozatoknak véleményezési jogot biztosít a saját szakmai területüket illető ügyekben, mellyel a szakmai színvonal és országosan egységes gyakorlat kialakításának feltételét teremti meg. Az országos kamara szakmai állásfoglalásától a területi kamarák és a szakmai tagozatok nem térhetnek el.

Az országos kamarák szervezetének és működésének alapidokumentuma az országos alapszabály. A törvényjavaslat csak a kifejezetten indokolt szabályokat állapítja meg, egyébként a kamarai önkormányzatiságot nem korlátozza.

A 38-39. §-hoz

A jelölések és választások rendjéről az önkormányzatiság elvének megfelelően, az országos alapszabályban kell intézkedni. A törvényjavaslat a választásokkal kapcsolatban csupán garanciális rendelkezéseket tartalmaz.

A tisztségviselők, bizottsági tagok, küldöttek és tagozati elnökök megbízatása legfeljebb négy évre szól és újraválaszthatók. Az országos elnök, az országos felügyelőbizottság és az országos etikai-fegyelmi bizottság elnökei legfeljebb két alkalommal választhatók újra.

A területi kamarában bármelyik tag jelölhető tisztségviselőnek, az országos kamarába pedig bármelyik területi kamara bármelyik tagja jelölhető, tehát nemcsak a küldöttek. A tisztségviselőket titkosan kell megválasztani. Az összeférhetetlenség szabályai a kamarai közélet tisztaságát szolgálják. A törvényjavaslat a tisztségviselők megbízatása megszűnésének eseteit és a visszahívás módját megállapítja. Ezekkel a rendelkezésekkel az önkormányzati működés garanciáit teremti meg.

A 40-42. §-hoz

A kamarai tagság alanyi jog, a törvényi feltételek megléte esetén a tagfelvétel nem tagadható meg. Ennek érvényesülését a bírói jogvédelem garantálja. A kamarai tagságra jogosultak köre szélesebb, mint a kötelező tagsághoz kötött tervezői, illetve szakértői tevékenységet végzők köre. A kamarai felvételre jogosító követelmények elsősorban az elméleti, felsőfokú ismeretek megszerzéséből és azok begyakorlásából állnak. A feltételek megléte esetén a jelentkező mérnököket kérésükre fel kell venni a területi kamarába. A rendelkezés garanciális szabályokat alkot meg a kérelem benyújtására, annak elbírálási rendjére. A tagfelvétel csak a törvényben meghatározott esetekben tagadható meg. A tagfelvételi eljárásban biztosítva van az első és a másodfok, illetve végül a bírósági jogorvoslat lehetősége.

Mindkét szakmai kamarában való egyidejű tagság kizárása nem indokolt. A tag jogait és kötelezettségeit a javaslat megállapítja. A jogok korlátozásának lehetőségét kizárt. A tagsági viszonynak a kamara által való megszüntetése kizárólag a törvényben meghatározott okokból és esetekben, és akkor is csak végleges határozattal lehetséges.

A tagfelvételhez szükséges gyakorlati idővel még nem rendelkező mérnököt, illetve építészt kérésére a kamara szavazati jog nélküli tagjelöltként felveheti.

A 43-49. §-hoz

A mérnöki, illetve építész kamarák feladata az általános szakmai szabályok és a saját döntésekkel kialakított etikai normákkal megállapított minőségi szint biztosítása. Ennek betartása a kamara számára követelmény. Ennek a feltételét a javaslat meghatározza. A tagok tevékenységével összefüggő szakmai, illetve etikai szabályok szándékos vagy gondatlan megszegésének szankcionálása tartozik e körbe.

A teljes körű tényfeltárás és a jogorvoslat biztosítása érdekében az eljárás kétfokú és az eljárás alá vont tag részvételét és védekezését biztosítani kell. Az etikai-fegyelmi bizottság tanácsban jár el, amelynek személyi összetétele nem sértheti az összeférhetetlenség elvét. Az eljárás méltányossága és célszerűségének megőrzése miatt annak megindítására a javaslat elévülési határidőket szab meg.

Az 50-51. §-hoz

A mérnöki, illetve építész kamarák működésének törvényességi felügyeletét a Kormány által kijelölt miniszter gyakorolja. A kamarák jogsértő működése esetén a törvényességi felügyeletet gyakorló miniszter az itt meghatározott szabályok szerint jár el.

A törvényjavaslat megállapítja a jogsértő határozatok eseteire vonatkozó jogorvoslati és eljárási szabályokat.

Az országos kamara bírósági nyilvántartásba vétellel jön létre, erről az országos kamara közvetlenül a bíróságtól értesül.

Az 52. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a kamarák által intézett ügyek közül melyek tekinthetők közigazgatási hatósági ügynek. A kamarák által intézett közigazgatási hatósági ügy kétfokú, abban a területi vagy országos kamara titkára, főtítkára a hatáskör gyakorlója.

Az 53-56. §-hoz

A főépítési szervezetrendszer független a XII. fejezetben szereplő hatósági tevékenységtől, mind szervezeti felépítettsége, mind az ellátott feladat tartalma tekintetében.

A hatósági feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalban működő építésügyi (és jelenleg még különálló építésfelügyeleti) hatóság látja el, a döntéseket hatósági ügyintéző készíti elő, azok a normatív jogszabályi rendelkezésekre (anyagi jogi szabályokra) épülnek és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény eljárási szabályainak betartásával születnek meg. A döntésekkel szemben bírósági felülvizsgálatnak van helye. A hatósági rendszer tehát egyszintű, ugyanakkor az ágazati miniszter szakmai irányítást gyakorol a hatósági tevékenység vonatkozásában.

A főépítési szervezetrendszer 3 szintű, az országos főépítészt, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő állami főépítészt és az önkormányzati (települési, térségi) főépítészt foglalja magában.

A törvény a Balatoni főépítész szerepét is megerősíti: a Balatoni főépítész kötelezően tagként vesz majd részt az OÉT és a területi tervtanácsok ülésein is, amennyiben a tervezett beruházás az illetékességi területére esik, véleményezési joggal bír a az illetékességi területén lévő település településtervének készítésekor és módosításakor a terv elfogadásának záró szakaszában, továbbá véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, továbbá az illetékességi területén tervezett az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló eljárásban javaslatával támogatja az országos főépítészt véleménye kialakításában.

A főépítések elsődlegesen településképi és műemlékvédelmi szempontokat érvényesítenek, döntéseiket a normatív jogszabályi előírások mellett az építészeti alapelvekre – többek között a minőségi építészet követelményére – alapítják, és a véleményüket több esetben egy testület (tervtanács) elnökeként hozzák meg.

Az önkormányzati főépítési döntések megelőzik a hatósági eljárást, és a szakmai véleményüket (ideértve például az önkormányzat által kiadott településképi véleményt is) a hatósági

engedély iránti kérelemhez mellékelni kell. A főépítési feladatellátást az országos főépítész szakmailag irányítja.

A törvényjavaslat meg kívánja erősíteni a főépítési szervezetrendszer, mivel az a minőségi építészeti képviselőben jelentős szerepet tölt be. Szükséges kiemelni, hogy a főépítészek nemcsak egyszemélyi felelősök, emellett ők vezetik az országos, a területi és a helyi tervtanácsokat – mint az adott tervtanácsok elnökei –, így ezeknek a testületeknek a munkájában is el-
évülhetetlen szerepet töltenek be. Egyszemélyi felelősként és a tervtanácsok elnökeként a településrendezési, a településképvédelmi, a területrendezési, a műemlékvédelmi és az építészeti-műszaki szakmai feladatellátásuk igen jelentős.

A Törvény – amint erre már korábban is utalás történt – 3 szintű főépítési rendszerre tesz javaslatot, amely

- a) az országos főépítészt,
- b) az állami főépítészt, és
- c) az önkormányzati (települési, térségi) főépítészt

foglalja magában. Továbbá meghatározza a jogállásukra és a feladataikra vonatkozó szabályokat.

Az országos főépítész az Építési és Közlekedési Minisztériumban állami vezető, aki megfelelő szakmai végzettséggel és hivatali szervezettel látja el feladatát. Feladatai közé műemlékvédelmi, településrendezési és építészeti-műszaki ügycsoportok egyaránt tartoznak.

Az állami főépítész a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működik, főosztályvezetői besorolású, szakmai végzettséggel rendelkező kormánytisztviselő, munkáját pedig Állami Főépítési Iroda segíti. Feladatai közé területrendezési, településrendezési és építészeti-műszaki ügycsoportok egyaránt tartoznak.

Mivel a helyi településképi követelmények érvényesítésében, a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok gondozásában, valamint építészeti-műszaki tervdokumentációk véleményezésében a települési főépítészeknek igen jelentős a szerepük, azonban jelenleg csak mintegy 400 település rendelkezik települési főépítésszel, ezért a Törvény az ő vonatkozásukban vezeti be a legjelentősebb változást, megfelelő türelmi idő biztosításával.

E szerint – természetesen a főváros, a fővárosi kerületek és megyei jogú városok mellett – valamennyi városi jogállású településnek kötelező lesz saját önkormányzati főépítészt alkalmaznia legkésőbb 2025. január 1-jétől.

A községi jogállású (vagy nagyközségi címmel rendelkező) települések vonatkozásában viszont választási lehetőséget kínál a Törvény:

1. vagy saját önkormányzati (települési) főépítészt alkalmaznak,
2. vagy a szomszédos községekkel összefogva közösen alkalmaznak önkormányzati (térségi) főépítészt,
3. vagy ha 2025. január 1-jéig egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti járásszékhely város önkormányzati (települési) főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is 2025. január 1-jétől az önkormányzati főépítész.

A Törvény egyúttal – amellet, hogy a megyei területrendezési terveket is ki kívánja vezetni – megszünteti a megyei önkormányzati főépítész jogintézményét.

A települési főépítészek a működési területükön nem készíthetnek építészeti-műszaki tervdokumentációt, azaz saját településükön nem tervezhetnek. Annak lehetőségét, hogy a települési főépítészek maguk is tevékenyen részt vegyenek a települési környezet alakításában és minőségi formálásában, a Törvény megszünteti. Egyúttal garanciális szabályként kimondásra kerül, hogy a saját építészeti-műszaki terveiket sem településképi eljárásban, sem tervtanácsi eljárásban nem bírálhatják el, az ilyen ügyek elbírálása az állami főépítész és a területi tervtanács elé fog kerülni.

A főépítész feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú végzettséghez és szakmai gyakorlathoz kötött tevékenység marad a továbbiakban is, amelynek részletszabályait kormányrendelet fogja meghatározni.

Az 57. és 58. §-hoz

A Törvény főmérnöki szervezetrendszer felállítására is javaslatot tesz. Egyrészt vármegyei szintű illetékességgel, a vármegyeszékhely városban térségi főmérnök, másrészt országos illetékességgel, budapesti székhellyel országos főmérnök, továbbá az ágazati miniszter által irányított minisztériumban Balatoni főmérnök működne. A főmérnök feladatköre a közlekedési- és közműfejlesztések koordinálására, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyeletére és a településüzemeltetési feladatok támogatására terjedne ki, míg a Balatoni főmérnök illetékességi területén belül a vármegyehatáron túlnyúló közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását és üzemeltetését fogja össze.

A Törvény javaslatot tesz országos tájépítész, valamint Balatoni főtájépítész tisztség létrehozására is azzal, hogy az országos tájépítész az országos főépítész munkáját segíti, míg a Balatoni főtájépítész illetékességi területén ellátja az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosításával, az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelemmel és alkalmazkodással, a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakításával és működtetésével, az ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakításával és működtetésével, valamint tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosításával kapcsolatos feladatokat.

Az 59-64. §-hoz

A tervtanácsi szervezetrendszer a főépítészit rendszert követi, így a Törvény 3 szintű tervtanácsi rendszerre tesz javaslatot, amely

- a) az Építési és Közlekedési Minisztériumban működő Országos Építészeti Tervtanácsot (elnöke az országos főépítész),
- b) a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő területi építészeti és településrendezési tervtanácsot (elnöke az állami főépítész), és
- c) a településeken működő helyi építészeti tervtanácsot (elnöke az önkormányzati főépítész)

foglalja magában.

A megyei önkormányzat mellett nem működik tervtanács.

A helyi építészeti tervtanács megerősítése azért is indokolt, mert jelenleg csak 46 településen és 20 fővárosi kerületben működik helyi építészeti-műszaki tervtanács, és ez a szám igen kevés a minőségi építészet általános elterjesztése érdekében. Öt megyei jogú városban (népesség szerinti sorrendben: Szombathelyen, Szolnokon, Nagykanizsán, Hódmezővásárhelyen és Salgótarjánban) nem működik tervtanács és a városi jogállású települések kevesebb, mint 10 %-a működtet helyi tervtanácsot, miközben a településképi eljárások és a településtervezési feladatok megkívánják a szakmai testület létét.

A helyi építészeti tervtanácsot 2025. január 1-jétől a járásszékhely városokban és a fővárosi kerületekben (174 település és 23 kerület) kötelező lesz megszervezni és fenntartani. Természetesen emellett más települések is dönthetnek úgy, hogy helyi tervtanácsot működtetnek.

A tervtanács az építészeti-műszaki tervezésben, valamint az örökségvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület. A tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettséggel (korábban egyetemi végzettséggel) és legalább öt éves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet. Az építészeti tervtanács munkájában kötelezően tagként vesz részt egy belsőépítész is. Amennyiben a tárgyalt ügy érinti az illetékségi területét, az OÉT és a területi tervtanács ülésén részt vesz a Balatoni főépítész is.

Az építészeti tervtanács vizsgálja, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv

- megfelel-e az építészeti minőség, a szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképibe való illeszkedése, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás- és látványvédelem követelményének,
- a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak,
- műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak.

A fentieknek megfelelően az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi az építésügyi hatósági eljárást megelőzően a kiemelt nemzeti emlékhelyre és a nemzeti emlékhelyre, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházásra, az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházásra vonatkozó építészeti-műszaki dokumentációt. Új feladatkörként a 400m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi építmények (ideértve a plázákat is) építészeti-műszaki tervei is – a hatósági engedélyezést és a kereskedelmi építmények vonatkozásban működtetett ún. Plázabizottság eljárását megelőzően – az Országos Tervtanács elé kerülnek.

A területi építészeti tervtanács három feladatot fog ellátni. Világörökségi területi érintettség esetén egyes építési tevékenységeknél, a hatósági eljárást megelőzően véleményezi az építészeti-műszaki tervdokumentációt. Ez a szerepköre jelenleg is megvan. A műemlékekkel kapcsolatos elsőfokú szerepköre azonban a területi tervtanácsnak megszűnik (ez kerül át az Országos Építészeti Tervtanácsához), ehelyett a helyi tervtanácsok által hozott véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet jogorvoslattal (kifogással) élnie a kérelmező ügyfélnek.

Ha a járasszékhelyen felállításra kerülő helyi építészeti tervtanácsnál elégséges szakember nem áll rendelkezésre, a területi építészeti tervtanács a fővárosi és vármegyei kormányhivattal kötött megállapodás alapján átveheti a helyi tervtanács feladatát.

A szubszidiaritás elve alapján minden, ami helyi szinten elintézhető, az a helyi építészeti tervtanács feladata. Ide tartoznak jellemzően a településképi véleményezési ügyek és a helyi emlékek felújításával kapcsolatos ügyek, ahol a polgármester a döntését a helyi tervtanács szakmai javaslatára alapítja. Ezekkel szemben lehet kifogással élni a területi tervtanácsnál.

A 65. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti az építési folyamat fogalmát és az építési folyamatban résztvevőket, akik kötelesek a megvalósításban együttműködni. A résztvevők közötti összeférhetetlenségi szabályok kormányrendeleti szinten kerülnek meghatározásra.

A 66. §-hoz

A törvényjavaslat hatályba lépésével megszűnik az építésfelügyeleti hatáskör, feladatai az építésügyi hatóság feladatkörébe integrálódnak. A két hatáskör egyesítését indokolja, hogy ellátásához azonos szakmai feltételek szükségesek, a feladatot a kormányhivatalokban egy szervezeti egység, sokszor ugyanazon személyek látják el, ezért nem szükséges külön hatáskört fenntartani. A törvény és a végrehajtási rendeletek szabályai ennek következtében egyszerűsödnek, az állampolgárok és a különböző szervezetek, társhatóságok számára egyértelművé válik a hatáskör gyakorlója.

A 67. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az építtető személyét, a felelősségi körét, valamint az építtető és a kivitelező együttes felelősségét az építési hulladék elszállíttatására, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítására, a környezetben okozott károk megszüntetésére.

A 68. §-hoz

A törvényjavaslat az építészeti-műszaki tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység meghatározásain túl a tervező és az építési műszaki szakértői felelősségi körét, a tevékenység folytatásának feltételeit is rögzíti. Ezen felül a törvényjavaslat kimondja, hogy jogszabály kötelezővé teheti a tervezői művezést.

A beruházások építészeti minőségének, esztétikai megjelenésének megóvása céljából, a tervező számára biztosítja, hogy az általa tervezett épület megvalósítása során a tervektől való eltéréshez, valamint az építmény használatbavételi eljárása során megelőzve, hogy az építési engedély nélkül végezhető eltérésekkel hátrányosan változzon az építmény megjelenése, a hozzájárulása szükséges.

A 69. §-hoz

Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásához a Törvény felelősségbiztosítást és alkalmasságot igazoló minősítést ír elő, amely részletszabályokról végrehajtási rendelet fog rendelkezni. A Törvény előírja, hogy az építtető bízza meg a kivitelezőt az építőipari kivitelezési tevékenység végzésére. A kivitelező, ha üzletszerű gazdasági tevékenységként végzi a tevékenységét, akkor azt a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara felé be kell jelentenie. A Törvény ezen felül szabályozza, hogy mely esetekben végezhet kivitelezői tevékenységet az a vállalkozó, aki nem rendelkezik jogosultsággal, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának a vállalkozó kivitelezői tevékenységgel kapcsolatos feladatait, a bírságolásának eseteit, továbbá a vállalkozó kivitelező felelősségi köreit, a felelős műszaki vezető foglalkoztatását vagy kormányrendeletben meghatározott esetben az alkalmazását. Előírja a vállalkozó kivitelező felelősségi körét, amelyek között megjelenik, hogy felel az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás beszerzéséért.

A 70. §-hoz

A Törvény a felelős műszaki vezetői és az építési műszaki ellenőri tevékenység meghatározásán túl a tervező és az építési műszaki szakértői felelősségi körét, a tevékenység folytatásának feltételeit is rögzíti. Ezen felül a Törvény kimondja, hogy jogszabály kötelezővé teheti az építési műszaki ellenőr alkalmazását. A felelős műszaki vezető a kivitelező foglalkoztatottja vagy kormányrendeletben meghatározott esetben az alkalmazottja.

A kivitelező vállalkozások gyakran nem rendelkeznek az elvállalt kivitelezési tevékenység szakmai irányításért felelős és állandó állományú felelős műszaki vezetővel, az egyéb jogviszonyban történő alkalmazásuk sok esetben azt eredményezte, hogy a beruházás helyszínén minimálisan vagy egyáltalán nem voltak jelen, ezáltal a kivitelezési tevékenység végzésénél a szakmai szabályok betartását senki sem ellenőrizte, annak ellenére, hogy azt a jogszabályok előírják. Az alkalmazotti jogviszonnyal biztosítható az építési beruházások minőségének, a kivitelezési folyamatok ellenőrzésének, hatékonyságának, a kivitelezés szakmai színvonalának a növelése.

A 71. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az építtetői fedezetkezelő személyét, az alkalmazásának eseteit és a feladatait.

A 72. §-hoz

A törvényjavaslat definiálja az energetikai tanúsítói tevékenységet, a folytatásának szabályait és a folytatás megszegésének szankcióit, továbbá a biztonsági és egészségvédelmi koordinátorral szemben támasztott szakmai követelményeket. Utóbbi alkalmazásának eseteit és feladatait kormányrendelet állapítja meg.

A 73. §-hoz

A törvény lehetőséget biztosít a tervező, az építésügyi műszaki szakértő, az építési műszaki ellenőr, az energetikai tanúsító számára, hogy a tevékenységét jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben is vállalhassa.

A 74-76. §-hoz

A településfejlesztés és a településrendezés célja vonatkozásában a hatályos szabályozáshoz képest sokkal jelentősebben jelenik meg a zöldterületek védelme. A Törvény kimondja, hogy a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében egyrészt a településszerkezet kialakításával a fenn tartható fejlődés szolgálata, valamint a jó minőségű környezet kialakítása, másrészt a jogos magánérdeknek az országos, területi és települési érdekekkel történő összehangolása, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése általi is a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv (helyi építési szabályzat, fővárosi rendezési szabályzat, kerületi építési szabályzat) megalkotása és felülvizsgálata során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a Törvényben felsorolt szempontokra.

A településfejlesztési terv és a településrendezési tervtípus összefoglaló megnevezése a településterv. A településterv a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben, országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

A településtervet elfogadása előtt kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek, társadalmi és civil szervezetek digitális egyeztető felületen véleményezhetik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a rendszer üzemeltetője - a településterv elkészítéséhez elektronikusan, személyes adatot nem tartalmazó - adatszolgáltatást teljesít. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

A településterv csak akkor fogadható el, ha azzal a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult állami főépítész a záró szakmai véleményben egyetért. Nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. A záró szakmai vélemény megküldésére kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon a településterv elfogadható az önkormányzat részéről.

Ha a települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, a településtervében a barnamezős területet lehatárolhatja, továbbá a településfejlesztési terv felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározhatja. Ennek során a központi barnamezős kataszter adatot szolgáltat az önkormányzat számára.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településterv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.

Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő. Az országos főépítész a nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településtervezet megfelel-e a területrendezési, illetve településfejlesztési és településrendezési tárgyú jogszabályokban foglaltaknak. Az országos főépítész véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott véleményében nem támogatja, csak elutasító záró vélemény adható.

Beépítésre szánt területen – a kiemelten közérdekű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozó beépítési szabályt megállapító kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában – épület csak építési telken helyezhető el.

Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

Olyan épület esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési, összevont és fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményezés előzi meg. Az építésügyi hatóság eljárásában az engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a tervtanács szakmai véleményében az építészeti-műszaki tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlotta.

A 77. és 78. §-hoz

A településtervezésre és a településtervezőre vonatkozó általános szabályok nem változnak az Étv-hez képest. Településtervezési tevékenységnek minősül továbbra is a településtervek és módosításuk előkészítése, valamint azok végrehatásának szakmai elősegítése.

A törvény a névjegyzéket vezető Magyar Építész Kamara engedélyéhez (és ezzel egyidejűleg a névjegyzékbe történő felvételhez) köti a településtervezési, valamint a településrendezői szakértői tevékenységet. Ilyen engedélyt csak olyan büntetlen előéletű természetes személy részére engedélyezi, aki nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, továbbá rendelkezik a Törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

A településfejlesztési tervet és annak módosítását a jogosultsággal rendelkező személy településtervezési jogosultsággal nem rendelkező, kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettségű személy bevonásával is előkészítheti.

A települési önkormányzat vagy annak társulása maga készíti el a településtervet és annak módosítását, a településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy előkészítése alapján. A tervek előkészítésére vonatkozó szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötöni, a tervező a

szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

A települési önkormányzatok a településtervezési feladataik ellátására akkor is társulhatnak, ha egy járásban fekszenek, ám területük egymással nem határos.

A településterv az egyes településekre együttesen is készülhet, de fontos alapjogi követelmény, hogy a vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok képviselő-testületei külön-külön fogadják el. A településrendezés helyi közügy, és mint ilyen az önkormányzat el nem vonható joga. A véleményezési eljárás lefolytatásáról az önkormányzatok megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik azzal, hogy az érintett települések közigazgatási területe vonatkozásában az egyeztetés külön-külön eljárásban történik.

A 79-83. §-hoz

A településtervek készítésére vonatkozó szabályok 2021-ben lettek meghatározva, az új előírásokra és a digitális egyeztetésre történő áttérés jelenleg is folyamatban van, így ezen a területen csak kisebb módosítások kerülnek bevezetésre.

A települési önkormányzatok az épített környezet tervszerű védelme és alakítása érdekében továbbra is, önkormányzati alapjogként és a helyi közügy részeként településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. Ezt a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyi közfeladatok között elsőként említi.

A Törvény által bevezetett változtatások a következők:

- egyesíti a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a településképi rendeletet, mivel az egységes szabályozás átláthatóbb,
- az 5000 lakos alatti településeknél (amennyiben nem járásszékhely városok, nem az agglomerációban vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén fekszenek) jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit,
- az önkormányzatok számára határidőt állapít meg a beérkezett vélemények feldolgozására, ezáltal meggátolva az elhúzódó tervmódosításokat,
- olyan szabályozást vezet be, amely nem engedi meg, hogy a településen élők tájékoztatása és jóváhagyása nélkül elfogadható legyen egy HÉSZ módosítás,
- szigorítja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait,
- meghatároz olyan szabályozási területeket, amelyeknél az önkormányzat a HÉSZ-ben nem állapíthat meg szigorúbb előírást,
- törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg.

Minden önkormányzat fog készíteni továbbra is településtervet, amely településfejlesztési tervből és HÉSZ-ből áll. A HÉSZ a településfejlesztési tervvel összhangban, annak figyelembe vételével készül. A HÉSZ a Törvény rendelkezése alapján tartalmazza majd a településképi követelményeket is, így az önkormányzatoknak a külön településképi rendeletüket 2027. június 30-ig bele kell építeniük – külön fejezetként – a HÉSZ-be. A határidő megállapításánál a jogalkotó figyelemmel volt arra, hogy a fenti határidőre kell a régi településrendezési eszkö-

zők helyett újat készíteni, így nem kétkörös felülvizsgálatról van szó, hanem egyszerűről: amikor új HÉSZ készül, ebben el kell helyezni a településképi szabályokat is.

A HÉSZ kötelező tartalmi elemeit a Törvény tartalmazza. A HÉSZ tartalma települmérettől függően differenciáltan kerül meghatározásra.

Valamennyi településre vonatkozóan olyan kormányrendeleti szabályozásra van szükség, amely korlátozza az építési helyen kívüli építkezés lehetőségét, ideértve a megfelelő szankciók bevezetését is.

A településterv készítése és módosítása történhet általános, egyszerűsített és rövid eljárásban:

- a) Új településfejlesztési terv és HÉSZ készítésekor főszabály szerint az általános eljárást kell alkalmazni, amelyben a lakosság, a gazdálkodó szervezetek, a társadalmi szervezetek és az államigazgatási szereplők is véleményt nyilvánítanak, majd a véleményük figyelembevételével összeállított terv kerül záró szakmai véleményezésre az állami főépítész elé.
- b) Egyszerűsített eljárást alkalmaznak a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokkal összefüggő tervkészítéseknel, valamint ennél szélesebb körben a tervmódosításoknál pl. akkor, ha új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki. Itt is a véleményezési szakaszban a partnerek véleményt nyilvánítanak, de az államigazgatási szereplők csak a záró szakaszban a kötelezően megtartandó egyeztető tárgyaláson nyilváníthatnak véleményt. Az állami főépítész ezen vélemények alapján hozza meg a záró szakmai véleményét.
- c) Rövid eljárásban a HÉSZ módosításának gyorsítása érdekében csak záró szakasz van, de előtte jelenleg ki kell kérni a partnerek véleményét, amely a gyakorlatban az eljárások elhúzódsát jelenti. Több önkormányzat javaslatának figyelembevételével olyan rövid eljárást kívánunk bevezetni, ahol nem lesz automatikusan kötelező a partnerségi egyeztetés, ugyanakkor az állami főépítész előírhatja ennek lefolytatását.

A településterv elfogadása az állami főépítész pozitív záró szakmai véleményének kiadása után lehetséges, és ha elutasító záró szakmai vélemény ellenére kerül kiadásra a településterv, azonnal kezdeményezhető a törvényességi felügyeleti eljárás.

Jelenleg nincs meghatározva, hogy a lakossági fórum és a partnerségi eljárás után mennyi időn belül kell az önkormányzatoknak véleményt nyilvánítaniuk a lakossági észrevételekről, azaz mennyi időn belül záródik le a véleményezési szakasz. Ez az eljárás elhúzódsát eredményezi. A gyorsítás és a társadalmasítás komolyan vétele érdekében a Törvény végrehajtási rendelete meg fogja határozni, hogy a partnerségi véleményezés után mennyi időn belül kell záró szakmai véleményezésre bocsátani a tervmódosítást. A záró szakmai véleményezés kezdeményezési határidejének megállapításával akár mintegy fél évvel csökkenthető az eljárás határideje!

Szükséges kiemelni, hogy a fentiek mellett a már 2021-ben elfogadott szabályok is csökkentették az eljárási határidőket (például az általános eljárástípus véleményezési szakaszában, tervmódosítás esetén a korábbi 30 napról 15 napra csökkent az ügyintézési határidő, az egyszerűsített eljárástípusban – ahol még egyeztető tárgyalást is össze kell hívni – 15, a rövid eljárástípusban 10 napon belül kell az állami főépítésznek a záró szakmai véleményét kiadnia). Az eljárási határidők azáltal is csökkentek, hogy a tervekkel kapcsolatos adatszolgáltatás és az

államigazgatási szervekkel való egyeztetés teljes mértékben elektronikus egyeztető felületre (E-TÉR) került, és így a postai kézbesítés idejével és az államigazgatási szervekkel külön-külön folytatott adatszolgáltatások időtartamával (átlagosan 20-30 nappal) szintén csökkent az ügyintézési határidő. Összességében elmondható, hogy a 2021-ben elfogadott és jelenleg már érvényesülő szabályozás átlagosan 45 nappal csökkenti az eljárási határidőket.

Tudomásul kell venni, hogy a tervek érdemi módosítása a partnerek – közöttük a helyi lakosság – tájékoztatása és véleményének kikérése nélkül nem valósítható meg, és ha az önkormányzat egyes javaslatokat nem fogad el, akkor meg kell indokolni, hogy miért nem fogadja el azokat.

A települések HÉSZ-ei között van az 1990-es években készült éppúgy, mint 2022-ben elfogadott. A helyi szabályozás háttérszabályozásként az elfogadásának időpontjában hatályos OTÉK-ot és annak fogalomrendszerét veszi alapul, ami az elmúlt évtizedekben több mint 70-szer módosult. Mindez oda vezet, hogy akár egymással szomszédos településeken is nagyon különböző építési előírások vannak hatályban és a központi szabályozó általi elvárások nem érvényesülnek. Ezek alapján felül kell vizsgálni a kormányrendeleti szabályozást abból a szempontból, hogy az önkormányzat mennyiben tud szigorúbb szabályt megállapítani az OTÉK-nál és így mennyiben tudja korlátozni az ingatlan tulajdonosok építési jogait.

Ehhez szorosan kapcsolódik a parkolók számának önkormányzati megállapítása. A kötelezően kialakítandó parkolóhelyek száma az eddigi minimum kialakítandó elv helyett, rendeltetési módokhoz kötve differenciált rendszerben kerül meghatározásra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben. Ezzel elkerülhető az építési beruházásoknál az eddig kötelezően kialakítandó túlzó, igényekhez nem igazodó férőhelyszám. A Törvényben pedig rögzítésre kerül, hogy lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a HÉSZ legfeljebb 2 személygépkocsi elhelyezését írhatja elő terepszint felett. Az önkormányzat a 2 személygépkocsinál többet lakó és üdülő rendeltetésnél csak akkor mondhat, ha ezek a férőhelyek terepszint alatt valósulnak meg. Ezek jelentős pénzügyi hatásait az önkormányzatoknak ismerniük kell és felelősségteljesen kell dönteniük.

A 84. §-hoz

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények szabályozása érdemben nem változik, az érdemi módosulás abban áll, hogy a kisebb jelentőségű jogintézmények részletszabályai kormányrendeletbe kerülnek át.

A Törvény a következő sajátos jogintézményekkel foglalkozik

1. a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
2. a telekalakítási követelmények,
3. a közjogi kártalanítás,
4. a településrendezési szerződés,
5. a településrendezési kötelezés.

A kisajátítási szabályokról külön törvény rendelkezik.

A településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza.

Az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépítési és közművesítési hozzájárulás, és a közterület-alakítás részletszabályait kormányrendelet állapítja meg.

A 85-87. §-hoz

A tilalmak körében a helyi önkormányzat képviselő-testületének joga van külön önkormányzati rendeletben, pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat elrendelni, amely tényről az érintetteket a jegyző útján értesíti.

A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a törvényi követelmények érvényesítésére a természetvédelmi és a környezetvédelmi hatóságnak joga van külön határozattal telekalakítási és építési tilalmat megállapítani. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett építésügyi hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

A helyi építési szabályzat készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalom a készítésről döntő önkormányzati határozattól a rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig tart, ez idő eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom alá eső területen főszabály szerint tilos telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, továbbá más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött érték-növelő változtatást végrehajtani.

A településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából, vagy a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről vagy a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében telekalakítási és építési tilalom rendelhető el, amely tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen a meghatározott kivételektől eltekintve tilos építési munkát végezni és telket alakítani. Kivételt képeznek a bontási munkák, az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása, valamint az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése.

A kétféle tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A rendelettel elrendelt tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A kétféle tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A rendelettel elrendelt tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A 88. és 89. §-hoz

A telekalakítási szabályok vonatkozásában a kialakult állapothoz való illeszkedés az újdonság. Amennyiben megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat - vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljes körűen -, telket alakítani csak úgy lehet, ha teljesülnek az e törvényben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendeletben foglalt előírások, és érvényesülnek a kialakult állapothoz történő illeszkedés követelményei. Ilyen esetben a telekalakítási helyszínrajznak igazolni kell a telekalakítással érintett telek fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a telekalakítási eljárás évének első napján az ingatlan-nyilvántartásban már szereplő építményeket és átvezetett telekalakításokat kell figyelembe venni, és a kialakult állapotról a települési önkormányzatnak a kérelmezővel szakmai konzultációt kell tartania.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés a telekalakítás során akkor teljesül, ha

1. a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége a telektömb átlagos beépítettségénél kisebb vagy azt nem haladja meg,
2. a telek beépítési módja a telektömb többségi beépítési módjával azonos marad,
3. a telekalakítás a meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza, és nem lehetetleníti el, figyelemmel a szomszédos ingatlanokra is, és
4. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet elő-, oldal- és hátsókertre, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásai teljesülnek.

A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

A 90. és 91. §-hoz

Az építésjogi-közjogi kártalanítás szabályai érdemben nem változnak. Ha a helyi önkormányzat egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy külön rendeletben telekalakítási és építési tilalmat rendel el, és mindezekből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a

tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

Nem jár kártalanítás, ha

1. a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás miatt,
2. az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom esetén,
3. a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalomnál,
4. a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalomnál,
5. a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás esetében,
6. a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás miatt,
7. a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően, a módosítás 7 éven belül a telekalakítás nem történt meg, vagy nem kezdődött meg az építési tevékenység.

A 92. §-hoz

A településrendezési szerződés jogintézménye bevált, megtartása indokolt, ugyanakkor szükséges felállítani egy kritériumrendszert, amely egyrészt megmondja, hogy milyen esetekben kérhet településrendezési szerződést az önkormányzat, másrészt kiszűri azokat a túlzásokat, amikor az építési beruházás támogatásának feltételeként indokolatlanul nagy építtetői ellenszolgáltatást állapít meg. A szerződés típusai az alapján szükséges meghatározni, hogy az önkormányzat mekkora területre kíván szerződést kötni például a HÉSZ módosítására és közműfejlesztésre, valamint mekkora a szerződő felek létszáma.

Ezen alapcélnak megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

1. a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
2. új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása,
3. azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Az 1. esetben az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül folytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezekkel összefüggésben, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A 2. és 3. esetben a szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, az önkormányzatnál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

A 93. §-hoz

Településrendezési kötelezés keretében beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség vagy beültetési kötelezettség rendelhető el. Az Étv. szabályaihoz képest nincs érdemi változás.

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben - a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében - a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani. A települési önkormányzat - jogszabályban meghatározott esetekben és módon, a településképp javítása érdekében - a településképet rontó rossz állapotú épületek, reklámhordozók és reklámtartó berendezések meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat az épületekkel kapcsolatban előírt kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető.

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben - a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében - az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A településrendezési kötelezést tartalmazó határozat közlésével egyidejűleg a települési önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének törlése érdekében.

A 94-101. §-hoz

A Törvény alapján a települési önkormányzatok a településképp-érvényesítési eszközöket és egyéb kapcsolódó követelményeket a HÉSZ-ben állapítják meg, így a településképi rendeletek a HÉSZ részévé válnak.

A Törvény alapján a településképi követelmények

- a településképphez való illeszkedést biztosító anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületek elhelyezésére (ezek egyedi követelmények), belterületen az utcákra, külterületen a tájképre (ezek területi követelmények),
- háztartási méretű kiserőművek (napelemek) épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozóan állapíthatnak meg előírásokat.

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. A helyi értékek körének műemlékvédelmen belüli meghatározására az önkormányzat tesz javaslatot, de az oltalmat az állam biztosítja.

Az önkormányzatok továbbra is alkotnak Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK). A TAK és a HÉSZ egymással összhangban készül. A TAK-ot 7 évente felül kell vizsgálni, és a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változásokat át kell vezetni.

A Törvény alapján az önkormányzat településrendezési sajátos jogintézményként

- a) tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények és az egyedi építési követelmények érvényesítésének módjára,
- b) az építésügyi engedélyezési eljárás előtt településképi véleményezési eljárást folytat le,
- c) településképi bejelentési eljárást folytat le,
- d) az önkormányzat településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki.

A Törvény új szabályozási javaslata értelmében – a települési főépítész vagy a helyi tervtanács álláspontjára alapított – önkormányzati településképi véleményekkel szemben, még mielőtt az építésügyi hatósági eljárást megindítják, ha a kérelmező ügyfél a véleményben foglaltakkal nem ért egyet, jogorvoslattal (kifogással) élhet az állami főépítészhez vagy a területi tervtanácsnál, amely az OTÉK-nak és a HÉSZ-nek történő megfelelést, valamint az építészeti alapelvek teljesülését vizsgálja.

A 102-107. §-hoz

A törvényjavaslat településképvédelmi fejezete kívánja szabályozni a reklámok, reklámhordozók és reklámtartó berendezések elhelyezhetőségét. A szabályozás célja, hogy a településképet romboló reklámhordozók levételre kerüljenek. Alapelvként kerül meghatározásra, hogy a közterületről látható reklámhordozó és reklám csak olyan helyen és olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, amely a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát nem sérti.

A törvényjavaslat tárgyi hatálya változik a Tktv. szabályozásához képest. Továbbra sem terjed ki a kampányeszköznek minősülő politikai reklámokra és a cégtáblákon, üzlethelységek kerkatában elhelyezett gazdasági reklámokra, ugyanakkor a közlekedési területek mentén (akár a közút részeként, akár az ennek szomszédságában lévő telken) elhelyezett reklámokra – ellentétben a Tktv-vel – kiterjed az új Törvényi szabályozás.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény és a végrehajtására kiadott 224/2011. (X. 21.) Korm. rendelet a közút tartozékának tekinti a reklámhordozót tartozó berendezéseket, azonban az ezek elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok jóval enyhébbek, mint a Tktv-ben rögzített előírások. Például a közút úttesten kívüli burkolatlan részén már megengedi a reklámhordozót tartó berendezések elhelyezését, függetlenül attól, hogy a környező terület műemléki védelem alatt áll, vagy a főút tengelyétől számított 100 méteren belül lehetőséget ad a reklámhordozók elhelyezésére, tekintet nélkül arra, hogy az érintett terület tájképvédelmi szempontból kiemelt védelemben részesül vagy éppen világörökségi terület. Mindezek alapján szükségesnek tartjuk az egységes szabályozás megteremtését, az új Törvény részeként.

A törvényjavaslat meghatározza azokat a területeket (például nemzeti emlékhelyek, kiemelten védett nemzeti műemlékek 200 méteres környezete), ahol reklámot reklámhordozón, reklámhordozót tartó berendezésen nem lehet elhelyezni. A Törvény kimondja, hogy nem terheli az államot kártalanítási kötelezettség az örökségvédelmi célból bevezetett tiltó szabályozás miatt.

Az országos tiltással nem érintett területeken is csak keretek között lehet reklámot elhelyezni, így utcabútoron, hirdetőoszlopon és villanyoszlopon, reklámhordozót tartó berendezésen, valamint épületekhez kapcsolódva (reklámhálón, építési hálón, tűzfalon és tetőreklámként), minden esetben a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott méretmegkötéssel.

Az építési hálón való reklámozás és a reklámháló elhelyezése időbeli korláthoz lesz kötve. A reklámháló elhelyezése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a reklámhálók a benapozást gyengítik, a természetes megvilágítás csökkenhet, így a rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek ablakainak eltakarását indokolt elkerülni. A tűzfalon festett reklám elhelyezése is megengedett lesz. A tetőreklámok elhelyezése során az alkalmazható technológia meghatározásra kerül.

A fentiekben említett reklámeszközök elhelyezése tudomásulvételi eljáráshoz lesz kötve, amely során a fővárosi és vármegyei kormányhivatal vizsgálja a törvényben és a kormányrendeletben foglalt követelmények teljesülését.

Mindezek mellett a törvényjavaslat az elaprózott, tömeges reklámelhelyezésekkel szemben fel kíván lépni olyan módon, hogy az úgynevezett citylight méretnél kisebb felülettel rendelkező reklámhordozók (tehát nem a plakátok) elhelyezését megtiltja.

Nemzetközi példákat alapul véve a reklámhordozók, reklámtartó berendezések esztétikai megjelenése tekintetében ki kell mondani, hogy azok kizárólag jól karbantartott, esztétikus megjelenésű, standardizált, egységes képet mutató eszközök lehetnek.

A törvényjavaslat felhatalmazása alapján kiadásra kerülő reklám-kormányrendelet meghatározza a reklámeszközök méretét és az elhelyezhetőség időtartamát, az alkalmazható technológiát, továbbá a kérelem kötelező tartalmi elemeit, amelyekkel a reklámeszközök (reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések) tudomásulvételét kezdeményezni lehet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál. Azok az eszközök, amelyek kihelyezését a hivatal tudomásul vette, rákerülnek a „reklámzaj térképre”. Az így létrejövő országos reklámkataszter nemcsak a településképp védelme miatt fontos, hanem a reklámágazati piaci szereplők részéről megfogalmazott igény is. Cél, hogy csak a reklámkataszterben szereplő reklámeszközök esetében legyen jogszerű a reklámelhelyezés. Az országos reklámkatasztert a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság fogja vezetni.

A jogszabályokban foglalt tilalmak és korlátozások megszegése esetén a kormányhivatal kötelezést és bírságot szabhat ki, amelynek végrehajtásáért a Nemzeti Adó- és Vámhivatal lesz a felelős. A reklámbírság mértéke 500 000 forinttól 3 000 000 forintig terjedhet, és a jogsértő állapot megszüntetésének elmulasztásakor ismételten kiszabható. A végleges döntéssel kiszabott és be nem fizetett közigazgatási bírság adók módjára behajtható köztartozásnak minősül, végrehajtásáért az önkormányzati adóhatóság a felelős, és a bírság az államháztartás önkormányzati alrendszerének bevételeit képezi.

Fontos szólni, hogy kit terhel felelősség a jogellenes reklámhordozó elhelyezés miatt. Mivel a cél a településképhez és tájba nem illő reklámok mielőbbi eltávolítása, ezért a törvényjavaslat

egyetemes felelősséget kíván megállapítani, azaz a kormányhivatal az ingatan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt felléphet, és az eltávolítást bármelyikük-től követelheti.

A 108-161. §-hoz

Az új Törvény X. műemlékvédelem fejezete alatt a Kötv. műemlékvédelemre vonatkozó rendelkezései átkerülnek az új Törvénybe, a Kötv. műemlékre vonatkozó szabályozást nem fog tartalmazni.

Újbóli meghatározásra kerülnek többek között a műemlékvédelem feladatai, a műemléki védelem keletkezése és megszűnésének szabályai, a műemléki sajátos helyszínek, köztük a műemléki területek szabályai, a műemlékek fenntartására és használatára látogathatóságára vonatkozó szabályok, az örökségvédelmi hatóság állagmegóvási feladatai, a műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések, a műemlékvédelem pénzügyi eszközei.

A törvényjavaslat a műemlékvédelem legfőbb forrásbevonási és forráselosztási pénzügyi eszközeként - elkülönített állami pénzalapként - létrehozza a Nemzeti Műemlék Alapot (a továbbiakban: Alap). Az Alap főként pályázati rendszerben a kulturális örökségvédelem iránt elkötelezett tulajdonosok számára nyújt pénzügyi támogatást, a műemlékvédelemmel, fenntartással, hasznosítással összefüggő széleskörű tevékenységeik támogatására. Az Alap kizárólag a Nemzeti Kulturális Alap műemlékekkel kapcsolatos szerepkörét venné át, azt bővíteni kívánja, jóval nagyobb forráshányadot biztosítva a műemlékek felújítására.

A törvényjavaslat megállapítja az Alap működésére, szervezetére, bevételi és kiadási forrásaira, felhasználására vonatkozó törvényi szintű szabályozást és részletezettséget megkívánó rendelkezéseket. Az Alap szervezetére és működésére vonatkozó részletes szabályokat a kulturális örökség védelméért felelős miniszter végrehajtási rendeletében szabályozza, valamint az ügyrendi jellegű szabályokat az Alap Ügyrendje fogja megállapítani.

A műemlékvédelmi fejezet minden építésügyi vonatkozású, az ágazati miniszter építéshatósági jogkörét érintő műemlékfelügyeleti jellegű rendelkezést az új törvény keretei közt szabályoz. A Törvény a Kötv. rendelkezéseit veszi át, megőrizve azok normatartalmát, de egyúttal hozzáigazítva a Törvény megújított rendelkezéseéhez. A magyar építészetről szóló törvényben lefektetett építészeti örökség megőrzésének szélesebb körben elvárt védelmét követi azzal, hogy hangsúlyosabban kezeli a már műemléki védettséget kapott építészeti örökség elemeit, a fenntartás, használat és hasznosításra vonatkozóan.

A műemlékek védelme olyan alapvető állampolgári jogokat és kötelezettségeket érint, amelyeket az Alaptörvény, valamint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény értelmében csak törvénnyel lehet szabályozni, illetőleg korlátozni. A műemlékek építészetvédelmi és örökségvédelmi hatósági eljárásai során érvényesítendő követelményeket az új Törvény az alapelvek szellemében speciálisan kezeli.

A műemlékvédelmi új fejezet a törvényi koncepció alapján tartalmi és formai szempontból is igazodik, öt új alcímmel bővül, az ágazati tevékenységben ténylegesen kifejtett tevékenységek szerinti struktúrával. Egyrészt az építésügyi ágazati miniszter feladatkörében érvényesített építésügyi követelmények és szankciók, másrészt a kulturális örökség védelméért felelős miniszter műemléki védelmet elrendelő, módosító, megszüntető, valamint fenntartási, hasznosítási, beavatkozással, építési tevékenységgel kapcsolatos követelmények és a pénzügyi ösztönzők rendelkezései kerülnek be az új Törvény ezen fejezete alá.

A műemlékek a kulturális örökség elemeinek tekintendők, eleget téve a nemzetközi egyezményekben foglalt szabályozási ismérveknek, a kulturális örökség elemeinek integráltan történő kezelési kritériumainak. A kulturális örökségi elemei körébe tartozás fenntartandó, erre való utalást a Törvény a műemlékvédelmi fejezetén kívül is tartalmaz. A Törvényben megvalósuló műemlékvédelmi szabályozás ugyanakkor a magyar építészet részeként kezeli a műemlékeket.

A műemléki érték megóvásának lényegi követelménye az építmény fizikai valójában történő megőrzése, hiteles megjelenítése, ezen kívül a műemléki értéket hordozó ingatlanának elsődlegesen ilyen célt szolgáló kialakítása, fenntartása.

A Törvény az alapelvi rendelkezéseken túl az épített örökség megóvását annak megmaradásában látja biztosítottak. Bonthatóságra az eltérést engedő alacsonyabb jogforrási szinten sem lehet rendelkezni, melynek érvényesítése az építészeti ágazati miniszter felelősségébe is tartozik. A műemlék építményen végzett bontás kivételes jelleggel, szakértői alátámasztás mellett, kizárólag a Törvény rendelkezései szerint megadott esetkörökben valósítható meg.

A műemlék megőrzésének másik záloga a műemlék építmény és a telkének hiteles megőrzése, lehetőség szerint az eredeti állapot szerinti művi és táji érték kölcsönhatásának megjelenítése. A műemlékek esetében a telki adottság (telekalakítási szabályok), a településképi illetve tájképi megjelenés építéshatósági biztosítása példaként hat a magyar városi és vidéki településekre, helyi szintű értékvédelemre. A műemlékvédelem sajátos helyszíneinek újra definiálása közvetlen építészeti és építés jogi következményeket jelent majd, amely kormányrendeleti szinten kerül szabályozásra.

A műemlék megőrzésének további záloga a megfelelő használat, jókarbantartás, állagvédelem. Ezen követelmények hangsúlyosan jelennek meg az új Törvényben, a Kötv.-ből átemelt pontosított rendelkezésekkel és elmaradásuk esetére vonatkozó építéshatósági eljárásokkal, szankciókkal.

Az új Törvény szellemiségéből következik, hogy a műemlék megfelelő fenntartásához, jókarbantartásához, illő használatához értékörző tulajdonosi, használói hozzáállást feltételez.

A műemlék-fenntartást és használatot az új Törvény nemcsak az elvárás szintjén jeleníti meg, de rendel hozzá megfelelő pénzeszközt is. A Kötv. rendelkezésein alapulva az új Törvény meghatározza, hogy a műemléki értékeket képviselő építmények fenntartásához, az építéshatósági döntések érvényesítéséhez, a műemlékvédelem állami feladatahoz rendelkezésre álljanak költségvetési források.

A műemlékvédelemre szánható költségvetési források kiszámíthatósága az állami kiadástervezés szempontjából szükségszerű. Felismert, hogy a kulturális ágazat forrásfelosztási rendszeréből a komplexebb műemlék felújítások kimaradnak, vagy az igényhez mérten csekély összegű támogatásban részesülnek.

A 162-167. §-hoz

Az építésügyi hatósági eljárásfajták száma a bürokráciacsökkentő törekvéseknek megfelelően kevesebb a korábbiakhoz képest, kizárólag az építési tevékenységek jogszerű és szakszerű végzéséhez elengedhetetlenül szükséges engedélyezési eljárástípusokat tartja meg a törvény. Építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárássá válik az egyszerű bejelentés, amely eljárástípust az építtetők jogbiztonságának erősítése érdekében hozza létre a jogalkotó. Új eljárástípus a

használatbavételi eljárás, amely a korábbi használatbavételi engedélyezési, valamint a tudomásulvételi eljárás összevonásával jön létre.

A törvényjavaslat rögzíti az építésügyi hatósági eljárásokkal, valamint a hatósági eljárással összefüggő általános szabályokat, amelyek részben a bevált, jól használható előírások megtartásával, frissítésével biztosítják a jogfolytonosságot. Rögzítésre kerül a kizárólagos elektronikus ügyintézészt megalapozó rendelkezés, valamint az elektronikus úton benyújtható kérelmek miatti eltérő időpontban induló ügyintézési határidő. Új előírásként jelenik meg, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem nyilvánosak, azokba az építető kivételével az ügyfelek nem tekinthetnek bele. A kiemelt építési beruházások vonatkozásában a törvényjavaslat lehetővé teszi eltérő szabályok megállapítását. Az ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű beruházások tekintetében a korábbi 90 milliós építményérték-határt 300 millióra módosítja a törvény, figyelembe véve a gazdasági változásokat. A 2011/92/EU irányelvnek való megfelelést biztosító összevont telepítési eljárás különös eljárásai szabályai és az ügyintézési határidők külön rendelkezésben kapnak helyet.

A 168-171. §-hoz

A fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában a javaslat az Étv. szabályozását megtartja, ugyanígy megtartja az építmények rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatásával és az átalakításával kapcsolatos szabályokat is.

A 172. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy mely esetekben szükséges kivitelezési dokumentáció, továbbá, hogy az a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól – kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – nem térhet el.

A 173. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti a használatbavételi eljárás kezdeményezésére, a használatbavételi engedély és tudomásulvétel megszerzésére vonatkozó alapvető rendelkezéseket, követelményeket, hatósági hatásköröket, továbbá az építmény használatának feltételét, a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményét, a szervizkönyv vezetését.

A 174. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti az épített környezet elemeinek használatára vonatkozó alapvető követelményeket. Felsorolja a tulajdonosnak az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához, fenntartásához kapcsolódó kötelezettségeit. Rögzíti az építésügyi hatóságnak az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatának fenntartására vonatkozó hatásköreit. Megszabja a rendeltetési mód változtatásának alapvető feltételét.

A 175-178. §-hoz

Az építési tevékenység ellenőrzését, ezzel a közérdek érvényre juttatását elsősorban a hatósági ellenőrzési feladatok ellátásával kell biztosítani. Az állampolgárok építési fegyelmét, kultú-

ráját leginkább az építési tevékenység ellenőrzésével – szükség szerint szankcionálással – lehet befolyásolni.

Ott, ahol az ellenőrzés megfelelő gyakoriságú, megfelelően következetes, és a végrehajtás minden esetben nyomon követhető és megvalósul, ott az állampolgárok építési jogbiztonsága, fegyelme, a szomszédjogok és közösségi érdekek biztosítása, érvényre juttatása is megfelelő. Az építmények, építési termékek használata során bekövetkezett állapotváltozásainak minőségi ellenőrzését hivatott a hatóság elvégezni a felügyeleti tevékenysége során.

Új eleme a törvényjavaslatnak az Étv-hez képest, hogy a tíz éven túl épült vagy használatba vett építési engedély nélkül vagy attól eltérően épült szakszerű (az általános és szakmai követelményeknek megfelelő) építményre nem kell fennmaradási engedélyt kérni, annak megléte hatósági bizonyítvánnyal igazolható. Ez a szabályozás elősegíti a természetben meglévő állapot és az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot összhangjának egyszerűbb és gyorsabb megteremtését, ami a jogbiztonságot erősíti.

A 179. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti az építésügyi hatósági kötelezéssel kapcsolatosan a kötelezett megállapításának szabályait, továbbá a végrehajtás akadályozásával kapcsolatos intézkedési lehetőséget, kijelöli a felmerült költségek viselőjét.

180. §-hoz

A törvényjavaslat megállapítja az építésügyi hatóság kötelezési eljárásai kapcsán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, törlésre vonatkozó intézkedési kötelezettségeit, megteremti a jelzálogjog bejegyzésének lehetőségét.

A 181. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az építményekkel szemben támasztott általános követelményeket, az azoktól való eltérés lehetőségét.

A 182. §-hoz

A rendelkezés az építési műszaki irányelv kidolgozására, alkalmazására, használatára vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 183. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti az építési termékekkel szemben támasztott általános követelményeket, beépítésükre vonatkozó előírásokat. Az építési termék beépítésével szemben támasztott követelmény a teljes életciklus szemlélet, a kötelezően alkalmazandó adatbázis létrehozása az építési termék műszaki adatai, a teljesítménynyilatkozat tartalma és a termék előállítási helye és az alapanyag eredete segíti az építési folyamat résztvevőinek a feladatellátását, e mellett az ágazat irányításához és az ellátásbiztonság megteremtéséhez is adatokat nyújt.

A 184. §-hoz

A rendelkezés az építészeti-műszaki tervezési és a szakértői tevékenységgel, a tervpályázattal kapcsolatos szabályokat, továbbá építészeti-műszaki dokumentáció fogalmát tartalmazza.

A 185. §-hoz

A törvényjavaslat szabályozza az építészeti-műszaki tervezési szerződés tartalmát, így a Ptk-ban meghatározottakon felül többek között kiemelendő, hogy a szerződést írásban kell megkötni.

A 186. §-hoz

A tervezetben új szabályként megjelenik, hogy a kivitelezési dokumentációt készítő tervező tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezésben, amelynek során a tervének a megvalósulását ellenőrzi.

A 187. §-hoz

A § az építőipari kivitelezési tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó irányában támasztott követelményeket határozza meg, így például a kivitelezési szerződéskötés, a teljesítés, az építtetői értékelés, az elektronikus építési napló vezetése és rendelkezésre bocsátásának szabályait. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásának garanciális szabályai, a felelős műszaki vezető közvetlen szakmai irányítási szerepe úgy valósulhat meg, ha a munkavállalókat közvetlenül irányítja. A vállalkozó kivitelezővel kötött szerződés és díjazása törvényi előírásai az építtető és a minőségbiztosítás érdekében kiemelt fontosságú.

A 188. §-hoz

A § az építtetőnek lehetőséget ad, hogy az építési műszaki ellenőr mellett – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – beruházót, a beruházó lebonyolítót bízjon meg. Ezen túl előírja, hogy építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során a jogszabályi előírások megsértése esetén kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni az építési műszaki ellenőrrel, a tervezői művezetővel, a kivitelezővel és a felelős műszaki vezetővel szemben.

További fontos szabály, hogy az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó viták rendezésére az építtető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, a Teljesítés-igazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

A 189. §-hoz

A törvényjavaslat tartalmazza az építtetői fedezetkezelés intézményét, valamint kormányrendeleti részletszabályozással kerülnek meghatározásra az alkalmazásának esetei, a feladatellátók köre, az eljárás szabályai, a díjazása és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályai.

A 190. és 191. §-hoz

Az építészeti alkotások szerzői jogi értelemben vett felhasználását a magyar építésjogban jelenleg is új, modern, az alkotmánybírósági normakontrollt is kiálló rendelkezések szabályozzák. A törvényjavaslat ezért e rendelkezéseket átveszi az Étv.-ből.

Abban az esetben, ha az épület tulajdonosa olyan építési tevékenységet kíván az épületen megvalósítani, amelyhez szükség van az eredeti építészeti-műszaki dokumentáció felhasználására, biztosítani kell, hogy a tervező ne élhessen vissza szerzői jogával. Ennek érdekében lehetőséget kell teremteni a szakmai kamaráknak, hogy szabályzatban határozzák meg a felhasználásért kérhető díjak mértékét. Ez a díjszabás természetesen nem kötelező, attól a felek szabadon eltérhetnek. A kamarák által meghatározott díjszabás célja, hogy a bírói gyakorlatban zsinórmértékül szolgáljon az építészeti-műszaki dokumentációk felhasználásáért megállapított díjaknak peres eljárások során történő vitatása vagy érvényesítése kapcsán. A kamarai díjszabás egyfajta fogódzót jelenthet a bíróságok számára, kiindulási alapként szolgálhat.

Jogutód nélkül megszűnt állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében annyiban más a helyzet, hogy ezek az alkotások jellemzően középületek vagy számos lakást tartalmazó lakóépületek. Ezért a törvényjavaslat úgy rendelkezik, hogy a szerzői jogi jogosult az építészeti-műszaki dokumentáció felhasználásáért – eltérő megállapodás hiányában – a kamarai szabályzatban megállapított díjazást követelheti. Ha a jogosult e díj mértékét a felhasználás sajátos körülményeire tekintettel vitatja, akkor bármelyik fél a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 102. §-a szerinti egyeztető testülethez fordulhat. Annak érdekében, hogy az állami beruházások megkezdését ne késleltesse az az eset, ha a tervező egyébként nem ellenzi a felhasználást, hanem csupán az ahhoz kapcsolódó felhasználási díj mértéke kapcsán tart igényt az ajánlott díjtól eltérő mértékű díjazásra, egy speciális rezsimet irányoz elő e rendelkezés. Ennek keretében, ha a jogosult akként nyilatkozik, hogy a felhasználást engedélyezi, és csak az azért követelt díj összegét vitatja, az állam az egyeztető testület eljárásáért fizetendő díj megfizetését vállalja. Természetesen az egyeztető testület által javasolt megállapodásban szereplő összeget sem a jogosultnak sem pedig az államnak nem szükséges elfogadnia, ennek vitatása esetén bármelyik fél bírósághoz fordulhat. E körülmény ugyanakkor már nem befolyásolja a mű állam általi felhasználását, amelyhez előzőleg a jogosult a hozzájárulását adta.

A törvényjavaslat egyértelművé teszi azt az egyébként mindig is fennálló jogi helyzetet, amely szerint az állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban – jellemzően a 70-es, 80-as években – létrehozott építészeti és mérnöki alkotásokra vonatkozó felhasználási jog/szerzői vagyoni jog a jogutódlással megszűnt szervezet jogutódját csak akkor illeti meg, ha a közvetlen vagy közvetett jogutód bizonyítani tudja, hogy a jogutódlás során a megszűnt szervezetet illető tervvagyonba tartozó immateriális eszközöket a szervezetben fennálló vagyoni részesedéssel (pl. üzletrész, vagy részvény) együtt a privatizációs szerződésben az államtól megszerezte. E bizonyítás hiányában a szerzői vagyoni jog nem a céget privatizáló jogutódokat illeti meg. Ez a tervállomány a nemzeti vagyon részeként mindvégig az államot illeti meg, és e célból a szerzői jogosultságra (a felhasználási, illetve vagyoni jogok állam általi gyakorlására) vélelmet kell felállítani, amely bizonyítás útján dönthető meg. Fontos tehát hangsúlyozni, hogy a törvényjavaslat nem kívánja a szerzői felhasználási vagy vagyoni jogokat jogszerűen tulajdonlók jogi helyzetét megváltoztatni.

A 192. §-hoz

Az építésgazdaság, mint kiemelt ipari ágazat törvényi szabályozása megalapozza azokat az intézkedéseket, amelyek a végrehajtási rendeletek részletszabályainak megvalósulásával az ágazat irányítás ellátható az ellátásbiztonság érdekében. A rendelkezés megteremti az elektronikus gyártói adatbázis létrehozásának lehetőségét, továbbá az építési alapanyagok és termékek kivitelének és behozatalának bejelentése az hazai ellátásbiztonság intézkedéseit alapozza meg.

A Nemzeti Építőanyag-kereskedelmi Hálózat megteremtésének feltételeit teremti meg a javasolt törvényi rendelkezés.

A 193. §-hoz

Az építési alapanyag és építési termék hazai ellátásbiztonság érdekében, ha az építési alapanyag, építési termékek árszintje 10 %-ot, vagy a KSH által közzétett inflációs ráta másfélszeresét meghaladóan nő, egyes építési alapanyag, építési termék vonatkozásában hiány állt elő, vagy legalább 20%-os piaci részesedéssel rendelkező gyártó leállítja a termelést az építésgazdasági miniszter intézkedést hoz, legfeljebb egyéves időtartamra megtiltja az anyagok kivitelét. A hazai építési anyaggártás biztosítása, fenntartása érdekében a törvény lehetővé teszi elővásárlási jog alapítását építési terméket gyártó üzem átruházása esetén.

A 194-197. §-hoz

Az építőipar minőségének és hatékonyságának javítása érdekében a jól képzett és megfelelő létszámú szakember szükséges. Az építésgazdaságért felelős miniszter ágazati képzésben meghatározott feladatait állapítja meg a rendelkezés.

A 198-215. §-hoz

A törvényjavaslat a szakmai kamarák által vezetett nyilvántartások működését az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseivel összhangban szabályozza.

Itt kerültek meghatározásra a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által működtetett építőipari kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges regisztrációs nyilvántartás információs jogi keretei és a használatához kapcsolódó szolgáltatási díjak.

Az építésügyi igazgatási feladatellátást és az információk szélesebb körű hozzáférését biztosító adatbázisokat foglal egységbe az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY). Alkalmazásait alapvetően kormányrendelet sorolja fel, de a legfontosabbakat a garanciális szabályok miatt törvényi szinten is meg kell említeni. Ezek:

- elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR),
- elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO),
- a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátását és a településtervek elkészítését, módosítását, alkalmazását, nyilvántartását és monitorozását segítő digitális egyeztetési felületet (E-TÉR).

Az első két nyilvántartás esetében a működtető az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, az utóbbi működtetője a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter.

Az OÉNY működtetéséhez szükséges térképi adatbázis kezelője jogszabályban kerül kijelölésre, szolgáltatási tevékenységét térítésmentesen biztosítja az OÉNY részére.

Az OÉNY-ben kezelt személyes adatok védelme érdekében törvényi szinten került meghatározásra az adatkezelés célja, és a kezelt személyes adatok köre.

Az OÉNY részét képezi a lánc tartozások megfékezése érdekében működő szankció-adatbázis, amely egyes építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletekről kiállított bírósági értesítések adattartalmára épül. Kötelezővé teszi a bíróságok számára az elektronikus úton történő adatszolgáltatást az érintett ítéletekről, amelyek alapján a szakmai kamara vagy a Magyar Kereskedelmi és Ipar-kamara szankciót alkalmazhat.

Az OÉNY-ben tárolt személyes adatok jogellenes hozzáféréseinek megakadályozása érdekében rendelkezik a törvényjavaslat arról, hogy azokat kik és milyen terjedelemben ismerhetik meg.

Az OÉNY működtetésével kapcsolatos feladatok ellátásáról az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a Dokumentációs Központ útján gondoskodik, amely az itt tárolt személyes adatok feldolgozását is végzi.

A településtervezést és a településtervek, TAK-ok egyeztetését végző E-TÉR működését elősegítő elektronikus alkalmazás a Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, a Helyi Művi Értékvédelmi Kataszter és a Törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti egyéb elektronikus alkalmazás.

A településtervek elkészítéséhez szükséges mezőgazdasággal és erdőgazdálkodással, természetvédelemmel és tájvédelemmel, örökségvédelemmel, talajvédelemmel, vízgazdálkodással és vízvédelemmel, éghajlatváltozással, közlekedéssel, energetikával, bányászattal, hulladékgazdálkodással és honvédelemmel összefüggő adatokat, a feladatkörrel rendelkező államigazgatási szervek és költségvetési szervek díjmentesen, kormányrendeletben meghatározott formátumban szolgáltatják a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére, amelyet e szervezet továbbszolgáltathat a településtervek elkészítéséhez.

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény szerint térítésmentesen rendelkezésre álló, állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a légi távérzékelési adatbázis adatait a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet az E-TÉR-ben, szerkeszthető formátumban felhasználhatja és szolgáltathatja a településtervek elkészítéséhez.

A Kormány által rendeletben kijelölt szervezet vezeti az E-TÉR felhasználói elektronikus regisztrációjának nyilvántartását és kezeli a Törvényben meghatározott adatokat:

Ezt a nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartást rendszeresen felül kell vizsgálni, a bekövetkezett változásokat át kell vezetni. Az adatkezelés célja a rendszer felhasználójának beazonosítása és a vele történő kapcsolattartás. Az adatok a felhasználó E-TÉR-rel összefüggő munkavégzésre irányuló jogviszonyának megszűnéséig vagy megváltozásáig kezelhetők, ezt követően a felhasználó személyes adatait véglegesen törölni kell.

Az OÉNY elektronikus úton kapcsolódik más nyilvántartási rendszerekhez is, amelyek segítik az építésügyi igazgatási tevékenységet. Ilyen rendszer az ingatlan-nyilvántartás, a személyi és lakcím-nyilvántartás, a szakmai kamarák nyilvántartásai, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara nyilvántartásai, levéltári és cégnyilvántartás. A törvényjavaslat részletesen meghatározza az OÉNY által lekérdezhető adattartalmakat. Az OÉNY-ben kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra átadhatók. A személyes adatok teljes körű védelme

érdekében ez a szakasz meghatározza a személyes adatok törlésére vonatkozó időtartamokat is.

A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter gyakorolja. A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.

Az építtető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok tulajdonosának vagy tulajdonosainak a Törvényben meghatározott adatait.

Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja a szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára, valamint egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejárta után megillető jogok biztosítása. Az adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét. Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés keretében működik.

A törvényi rendelkezés megalapozza az építésgazdaság területén egy nyilvántartási rendszer kialakításának adattartalmára vonatkozó rendelkezéseket.

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer az építőipari kivitelezési tevékenységhez szorosan kapcsolódva, az építési munkaterületen való tartózkodás, valamint az oda történő anyagbeszállítás és -kiszállítás adatait rögzíti és szükség szerint továbbítja a kapcsolódó nyilvántartásokhoz, szakrendszerekhez. A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer létrehozásának kiemelt célja az építőipari fővállalkozói-alvállalkozói kapcsolatok áttekinthetőségének javítása, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó magatartások jogszerűségének elősegítése az építési munkaterületen tartózkodó személyek tartózkodási adatainak rögzítése révén.

A törvényjavaslatban a korábbiakhoz képest új célok is megjelennek, amelyek a rendszer továbbfejlesztéséhez, vagyis az anyag és építési termék forgalom nyomon követéséhez kapcsolódnak, ezek:

- a beépített építőanyagok minőségi jellemzőinek nyilvántartása és nyomon követése, ezen keresztül az előírt minőségű építőanyagok beépítésének előmozdítása,
- az építőanyag-előállítás és -kereskedelem nyomon követhetőségének javításával az építésgazdaság hatékonyságának növelése,
- az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben képződő építési és bontási hulladék hatékonyabb nyomon követésének elősegítése.

Az Üvegkapu a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező olyan informatikai rendszer, amely a taxatív felsorolt törvényi célok érdekében rögzíti és a feladatkörrel rendelkező szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések, valamint az egyes anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállásainak adatait.

A munkavállaló jogait sértő jogszerűtlen foglalkoztatás elleni fellépést segítő rendszer, az Üvegkapu egy olyan ellenőrzési rendszert vezet be, amely egyidejűleg csökkenti a munkavál-

lások kiszolgáltatottságát, elősegíti a munkával töltött időnek megfelelő bérezés, illetve díjazás megvalósulását. Az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodó személyek helyszíni tartózkodásra vonatkozó adatainak ellenőrzése az állam oldaláról költséges, és a hatóságoktól jelentős kapacitás lekötését igényli. Az Üvegkapu lehetőséget teremt arra, hogy az építési munkaterületen tartózkodó személyek jelenléti adatai valós időben, informatikai eszközök útján nyomon követhetők legyenek. Ezzel könnyebbé válik az általános közigazgatási rendtartás szerinti fizikai, helyszíni ellenőrzés, és csökkennek az adminisztrációs terhek. Meghatározásra kerül a feltétlenül szükséges, rögzítendő adatok köre, illetve a vállalkozói lánc regisztrációs kötelezettségei. Kiterjedt és pontos szabályozást kívánnak meg a rendszer működésével kapcsolatos adatvédelmi kérdések, különös figyelemmel a személyes adatok védelmére és az indokoltra korlátozódó felhasználására.

Az Üvegkapu révén egyszerűen és jelentős humánerőforrás-megtakarítással megállapítható, hogy adott foglalkoztatott vagy más természetes személy területen tartózkodása jogszerű-e, a vállalkozás betartja-e a munkaügyi szabályokat. Az Üvegkapu rendszer adatai megkönnyítik az adóellenőrzések lefolytatását a vállalkozások, a foglalkoztatást érintő adókötelezettségeinek teljesítése tekintetében.

A törvényjavaslat az Üvegkapu kialakítására, használatára vonatkozó részletes szabályainak megállapítását a kormányrendeleti szintű szabályozásra utalja. A magyar építészettről szóló törvény szabályai a törvényi szintet igénylő lényeges kérdéseket rendezik, nevezetesen azt, hogy a rendszer hatálya alá tartozó kivitelezések esetében az építési munkaterületen kizárólag az arra jogosultak – vagyis az építőipari kivitelezési vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységet folytató foglalkoztatottak, továbbá a vendégek, illetve természetesen a feladatellátó hatóságok és szervek képviselői – tartózkodhatnak, továbbá hogy a be- és kilépés nyomon követésére szolgáló rendszert kell telepíteni. Az Üvegkapu használatával kapcsolatos felelősségi kérdéseket állapítja meg, továbbá rendelkezik ennek ellenőrzési szabályairól.

A törvényjavaslat új eleme, hogy az Üvegkapu az egyes személyek – foglalkoztatottak vagy vendégek – építési munkaterületre történő be- és kilépésén felül az oda kerülő és az onnan távozó anyagok forgalmát is rögzíti. Ilyen anyagok lehetnek: a kivitelezésnél használandó vagy felhasználandó építési termékek, építőanyagok, egyéb anyagok és termékek, berendezések, építési és bontási hulladékok. Azt, hogy a szabályozás pontosan milyen anyag- vagy eszköztípusokra fog kiterjedni, illetve az azonosítás, a naplózás és az adattovábbítás szabályait kormányrendelet fogja megállapítani, figyelemmel arra is, hogy személyes adatok rögzítésének hiányában e területen nem szükséges olyan részleteibe menő törvényi szabályozás megalkotása, mint a be- és kilépő személyek esetén.

A 216. §-hoz

Felhatalmazó rendelkezések a Kormány, az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, az építésgazdaságért felelős miniszter, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat), valamint a fővárosi önkormányzat számára, rendelet megalkotására.

A 217. §-hoz

Hatálybalépést tartalmazó rendelkezés.

A 218. §-hoz

Főépítési és tervtanácsi átmeneti rendelkezések, amelyek egyrészt a kérelmező ügyfél által benyújtható kifogás felterjesztésére, másrészt a kötelező önkormányzati és helyi építészeti tervtanácsi rendszer 2025-től való bevezetésére vonatkoznak.

A 219. §-hoz

A barnamezős területek közhiteles nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2025. január 1-jéig kell digitálisan felállítania, és ezt követően olyan módon folyamatosan vezetnie, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adat-szolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról. A nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a közigazgatási területük, illetve a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat.

Emellett a korábbi településfejlesztési koncepciók, stratégia és településrendezési eszközök kivezetésére és a településképi rendeletek integrálására is vonatkoznak átmeneti rendelkezések. Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2026. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2023. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2023. december 31-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.

A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2026. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A Törvény hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.

A 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell a Törvény előírásait azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni. A felülvizsgálat határidőben történő elmulasztása esetén a szabályozási vonal ex lege megszűnik, és a megszűnésre – függetlenül attól, hogy ez még az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre – az ingatlan tulajdonosa bármely közigazgatási, bírósági vagy közüzemi eljárásban hivatkozhat.

A 220. §-hoz

Építésügyi hatósági átmeneti rendelkezéseket tartalmaz az egyszerű bejelentés alapján megvalósult lakóépületekre vonatkozóan.

A 221. §-hoz

Műemlékvédelmi átmeneti rendelkezéseket tartalmaz az egységes műemlékvédelmi nyilvántartás megteremtése érdekében.

A 222. §-hoz

Az európai uniós követelményekre utaló rendelkezéseket tartalmaz.

A 223-283., 287-290. §-hoz

A magyar építészetről szóló új törvénnyel teremti meg az összhangot azáltal, hogy az Étv-re, a Tktv-re és a Kamarai törvényre történő utalás helyett a magyar építészetéről szóló törvényre hivatkozást tartalmazza. Emellett az új törvény fogalomhasználatával történő összhang megteremtésére irányul.

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészetéről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A vármegyei területrendezési terv elkészítésére vonatkozó, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényben szereplő szabályokat tehát a 237. §-ban hatályon kívül kell helyezni. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 11. §).

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működtetése a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarától átkerül a Magyar Mérnöki Kamarához.

A 284. §-hoz

Az (1) bekezdéshez:

A Trtv. 2. § (6) bekezdésének módosítása szövegpontosítás és rövidítés bevezetése a Vízparti Terv számára. A (7) bekezdés a Balatoni főépítész feladatait állapítja meg.

A (2) bekezdéshez:

A Trtv. egyes rendelkezései – különösen a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve vonatkozásában – konkrét építési szabályokat tartalmaznak, amelynek érvényesülését akkor is biztosítani szükséges, ha a településrendezési tervek nincsenek összhangban a Trtv.-vel és a végrehajtását szolgáló jogszabályokkal. Ennek érdekében a hatóságoknak a helyi építési szabályzaton és más építési jogszabályokon kívül a Trtv. rendelkezéseit is figyelembe kell vennie. Ennek előírását a Trtv. 3. § (1) bekezdésének módosítása tartalmazza.

A (3) bekezdéshez:

A Trtv. 3. § (5) bekezdésének módosításával az előírás egyértelművé teszi, hogy a Trtv. és a Balaton vízparti területeire vonatkozó végrehajtási szabályokat is alkalmazni kell, ha a településrendezési terv nem szabályoz bizonyos tárgykörben.

A (4) bekezdéshez:

A tómedernek csak egy részét képező, a Trtv. 4. § 3. pontjának hatályos szövegben megadott 500 méteres sáv az ábrázolás módjára vonatkozik, amely műszaki jellegű információ nem tükrözi a szabályozási célt. A szabályozási cél az, hogy az előírások hatálya kiterjedjen a teljes tómederre – függetlenül attól, hogy a Trtv. végrehajtását szolgáló jogszabályok milyen ábrázolástechnikai módszereket alkalmaznak. A szárazulatra vonatkozó meghatározást nem érinti a módosítás. A szövegpontosítás egyértelművé teszi, hogy a lehatárolás a miniszteri rendelettel elfogadott Vízparti Tervben történik meg.

Az (5) bekezdéshez:

A Trtv. 4. § 37. pontjában szereplő hatályos definíció bármely, akár a vízparttól számítva több száz méteres távolságban kijelölt közhasználatú területet parti sétánynak tekint. A szabályozási cél és a szabályozás módja azonban kifejezetten a séta lehetőségét biztosító, a partközelségben haladó közhasználatú területek fenntartására, új sétányok létrehozására irányul, ezért a közhasználatú területek értelmezésének pontosítása szükséges. A jogszabályokban biztosított védelmi szint ezzel nem csökken, hiszen

- a) a változás a zöldterületek megtartásának, kijelölésének kötelezettségét nem érinti, így az egészséges környezethez való jog nem sérül;
- b) a Trtv. nem védelmi típusú szabályt fogalmaz meg a parti sétánnyal kapcsolatban, hanem létrehozását írja elő, tehát a fogalom-meghatározás változásával a létrehozás feltételei szigorodnak, így a meghatározás a Balaton elérhetősége érdekében azt segíti elő, hogy az önkormányzatok a parthoz minél közelebb alakítsák ki a közhasználatú területeket;
- c) a parti sétány a közterületek, közhasználatában nem korlátozott területek olyan jellegét jelenti, amely nem hozható összefüggésbe valamely alkotmányos értékkel, illetve joggal.

A parti sétányra vonatkozó, a Trtv. 74. §-ában szereplő hatályos és javasolt rendelkezés szerint azokon a településeken, ahol természetvédelmi ok ezt kizárja, vagy ahol nincs belterületi partszakasz (azaz többnyire természetközeli területek kísérik a partot), ott nem kell parti sétányt kialakítani. A természeti erőforrások, erdők és biológiai sokféleség tekintetében a 74. §-ban megfogalmazott, a parti sétány kialakításának követelménye alóli kivételek magasabb védelmi értéket jelentenek, mint a parti sétány, ezért a védelmi szint fenntartásához a kivételek megtartása elengedhetetlen. A hatályos fogalom-meghatározás – azon túl, hogy normatív tartalommal is bír – ellentmondásban van a parti sétányra vonatkozó előírással, amely ellentmondást célszerű feloldani, ennek keretében a fogalom-meghatározást a szabályozási célnak

megfelelően módosítani. A közhasználatú jelleg előírása normatív jellegű, így az a 74. § szabályozásába kerül be.

A (6) bekezdéshez:

A javaslatban a Trtv. 4. § 39. pontjában a strand fogalom-meghatározásának helyére a szabályozási partvonal fontosabbnak ítélt, eddig hiányzó fogalom-meghatározása kerül.

A strandra vonatkozó fogalom-meghatározás a szabályozással nincs összhangban. A normaszöveg terület- és településrendezési előírásokat tartalmaz, mely csak a Vízparti Tervre, illetve a településrendezési tervben lehatárolt övezetekre, építési övezetekre alkalmazhatók. Más jogszabály és az ingatlan-nyilvántartásban még strandfürdőként nyilvántartott – amelyeket jogszerűen nem különleges strandterületbe, hanem más övezetbe, építési övezetbe soroltak a településrendezési tervek – nem. A fogalom-meghatározás a Trtv. 68. § és 75. § strandra vonatkozó rendelkezéseivel együtt nem alkalmazható, jogbizonytalanságot okoz. A hatályos jogszabályok közül csak a terület- és településrendezési jogszabályok (a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendeletek, az e törvény felhatalmazása alapján elfogadandó Vízparti Terv és a helyi építési szabályzatok) tartalmazzák a strandterületek lehatárolását, így az egyes előírásoknál célszerű egyértelművé tenni az alkalmazás területét. (Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kivett megnevezés nem tekinthető jogforrásnak, a településrendezési tervekben jogszerűen átsorolt és másként funkcionáló, de az ingatlan-nyilvántartásba nem átvezetett területhasználat strandterületként való Trtv. szerinti szabályozása visszamenőleges hatályú korlátozást jelenthet – pl. ha szabadidőközpont különleges területként hasznosítják a területet, ahol a különleges strandterülettől eltérő rendeltetések helyezhetők el.)

A Trtv. felhatalmazást ad a vízgazdálkodásért felelős miniszternek, hogy a Balaton vízparti területeire vonatkozóan meghatározott célok, valamint a természetvédelmi és vízgazdálkodási célok megvalósítása érdekében partvonal-szabályozási tervet fogadjon el. A partvonal-szabályozási terv központi tervi eleme a szabályozási partvonal, amely fogalmat a Trtv. a beépítési szabályok meghatározása során alkalmazza. Szükséges ezért a szabályozási partvonal fogalmának definíciója (a Trtv. 4. § 39. pontjában), mely egyértelművé teszi, hogy a terület- és településrendezésben az építési szabályok szárazulatra és tómederre vonatkozó elkülönítését lehetővé tevő határvonalról van szó.

A (7) bekezdéshez:

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészetről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 12. §). Az országos területfelhasználási kategóriák településrendezési tervekbe való átvezetési szabályait a Trtv. 11. §-ában így módosítani szükséges úgy, hogy a vármegyei területrendezési tervek megszüntetésével az országos kategóriák a településrendezési tervekbe közvetlenül átvezethetők lehessenek. A lehatárolás számszerűsítve nem jelent változást a hatályos szabályozáshoz képest.

A (8) bekezdéshez:

A Trtv. hatályba lépése óta eltelt tapasztalatok alapján a Trtv. 12. §-ának az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásai nem akadályozzák meg a települések beépítésre szánt területeinek parttalan növekedését, ezért jóval szigorúbb szabályozásra van szükség.

A törvényjavaslat a kiemelt térségekre vonatkozó azon előírást, miszerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától mért 200 méteren belül nem jelölhető ki, országos szintre emeli azzal, hogy a 200 méteres mértéket 250 méterre szigorítja.

A hatályos Trtv. nem kezeli azt az esetet, ha az új beépítésre szánt területet zöldterületen vagy erdőterületen hozzák létre, ami azt eredményezi, hogy az eltűnő zöldterületnek csak töredékét kell pótolni a településrendezési tervben. Ennek megakadályozására a javaslat szerint a zöldterület vagy erdőterület megszüntetése esetén a megszűnő terület területi mértékének egészét pótolni kell, és további, legalább az új beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő új zöldterületet vagy erdőterületet kell létrehozni. Ezen előírás jelentősen megnehezíti a magas zöldfelületi arányú vagy közösségi használatú területek rovására új beépítésre szánt területek kijelölését. Az egyéb területek rovására történő új beépítésre szánt területek kijelölése esetén is szigorodik a pótlás előírása: főszabályként legalább azonos méretű, korábban már beépítésre szánt területbe sorolt területet szükséges visszasorolni, amennyiben ez nem lehetséges, az új beépítésre szánt területek mértéke legalább 25%-ának megfelelő méretű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni a hatályos 5%-os arány helyett. Új előírás, hogy a csereterületként vagy pótlásként kijelölendő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia.

A (9) bekezdéshez:

A Trtv. 19. § (1) bekezdése felsorolja az országos övezeteket (pl. ökológiai hálózat magterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete). A felsorolás három új ponttal egészül ki, melyeket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a vármegyei területrendezési tervek részét képező vármegyei övezetekként állapított meg. A vármegyei területrendezési tervek megszűnésével ezen övezeteket országos övezetekként szükséges meghatározni.

A (10) bekezdéshez:

A javaslat a Trtv. 39. § (2) bekezdésére vonatkozó szövegpontosítást tartalmaz a településrendezési jogszabályok szóhasználatához igazodva.

A vármegyei tervek kivezetése nyomán a Trtv. 11. § módosításával megszűnik a sajátos területfelhasználású térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára vonatkozó szabály. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve továbbra is tartalmazza és alkalmazza a sajátos területfelhasználású térség fogalmát, ezért szükséges az erre vonatkozó szabályozás megfogalmazása, amelyre a Trtv. 39. §-ának új (3) bekezdésében kerül sor, és tartalmi szempontból a hatályos 11. § e) pontjában foglaltakkal megegyező.

A (11) bekezdéshez:

A Trtv. 48. § (1) bekezdésének módosítására vonatkozó javaslat a Balaton vízparti tervezés és szabályozás időbeli sorrendiségét figyelembe vevő, a végrehajtási jogszabályoknak nevet adó szövegtechnikai módosítást tartalmazza, valamint a 3. §-ban bevezetett rövidítés alkalmazása. A miniszteri rendelettel elfogadott Vízparti Terv tárgyát a javaslat szerint nem a 48. §-ban, hanem a Vízparti Terv meghatározásáról, kötelező tartalmi elemeiről rendelkező 70. §-ban állapítja meg a Trtv. Az újonnan bevezetni javasolt „Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények” megnevezés arra utal, hogy az országos településrendezési és építési követelményekhez, az ún. OTÉK-hoz hasonló témában szabályoz, de területi hatálya csak a

Balaton vízparti területeire terjed ki, és arra az országhostól eltérő, sajátos előírásokat állapít meg.

A Trtv. 48. § (2) bekezdésére vonatkozó módosítás szövegpontosítás a jobb érthetőség és az (1) bekezdésben bevezetett rövidítés alkalmazása érdekében.

A (12) bekezdéshez:

A Trtv. hatályos szabályozása szerinti, egyéb ipari gazdasági területek kijelölésére vonatkozó korlátozás a Balaton déli partján fekvő egyes településeknek szinte az egész közigazgatási területét lefedi ott, ahol az M7 gyorsforgalmi út a parttól távolabb halad (pl. Balatonföldvár, Balatonszentgyörgy). Mivel az előírás más településeken nem akadályozza meg a nem környezetszennyező ipari létesítmények elhelyezését a vízparttól távolabb, indokolt a munkahelyteremtés lehetőségét megteremteni az eddig kizárt településeken is. A javaslat a Trtv. 50. § (2) bekezdés g) pontjának módosításával e lehetőség megteremtésére vonatkozik.

A (13) bekezdéshez:

A Trtv. hatályos 51. § (4) bekezdésének előírása a Balaton kiemelt üdülőkörzetben számos magántulajdonban lévő, jellemzően nem kialakított, de a településrendezési tervben zöldterületként jelölt terület esetében teszi lehetővé, hogy az önkormányzat eltekintsen a zöldterületek pótlására vonatkozó szigorú szabályoktól. Kivételt képeznek ez alól a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületek. A javaslat a kivételeket kiterjeszti a parti sétányokon túl az összes, a Vízparti Tervben jelölt zöldterületre, ezáltal ellehetetleníti, hogy magántulajdonra hivatkozva át lehessen sorolni a zöldterületeket. A Vízparti Tervben kijelölt zöldterületekre vonatkozóan a javaslat a 73. § szabályozásának további szigorítását is tartalmazza.

A Trtv. egyik elődjének számító Balaton-törvény és a Trtv. hatályos 51. § (5) bekezdésében foglalt szabályozás nem akadályozza meg, hogy az önkormányzatok által bérbe adott zöldterületek bérleti vagyoni védelmi okokra hivatkozva a teljes területet lezárják a közforgalom elől. A javaslat szigorítja a hatályos szabályozást, és tiltja teljes zöldterületek közhasználatának korlátozását. A javaslat előírja továbbá a részterületek korlátozását előidéző bérleti szerződések 10 évenkénti felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az önkormányzat – lehetőségeit mérlegelve – a közhasználat biztosítása érdekében módosíthassa azt, és megszűnjenek a néhány esetben emberöltőnél is hosszabb időtávú szerződések.

A (14) bekezdéshez:

A hatályos Trtv. 53. § (1) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be, azaz nem helyezhető el semmilyen épület. Ez alól a kivételt képez, ha a Balaton-törvény hatályba lépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg. A kivétel indoka nem ismert. Az építési hatóság számára ma már nehezen vagy nem visszakereshető a helyi építési szabályzatok 22 évvel ezelőtti állapota, és a szabályozási cél ismerete nélkül a kivétel jogbizonytalanságot okoz az alkalmazás során. A Balaton-törvény hatályba lépése óta eltelt időben a helyi építési szabályzatok összhangba kerültek a magasabb szintű jogszabályokkal, ezért a javaslat a magasabb védelmi szint elérése érdekében a kivétel elhagyását tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartásban rögzített művelési ág követő jellegű, joghatással nem bír, a tulajdonos kérésére megváltoztatható. Az általános mezőgazdasági terület, mint településrendezési tervekben alkalmazott övezet nagyobb területre terjed ki, és a természetvédelmi igazgatási szervek azzal kapcsolatban véleményt nyilváníthatnak, nyomon követhetik az esetleges változásokat. A javaslat ezért a szántó művelési ág mellett az általános

mezőgazdasági területet is nevesíti, mint amely országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be.

A Trtv. 53. § (2) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben országos jelentőségű védett természeti területen a meglévő épület felújítása csak az alapterület bővítése és a szintszám növelése mellett lehetséges. Az OTÉK fogalom-meghatározása alapján a felújítás során az épület térfogatát nem lehet növelni, amely nem zárja ki, hogy az alapterület bővüljön az épületmagasság csökkenése mellett, illetve, hogy az épületmagasság növekedjen az alapterület csökkentése mellett. A tájba illeszkedés és a helyi építési hagyományok több esetben éppen olyan felújítást igényelnek, ahol az épület arányainak megváltoztatását igénylik. A hatályos korlátozás ezt nem teszi lehetővé, így ellentétes a szabályozási céllal. A javaslat ezért a szintszámra és az alapterületre vonatkozó korlátozásokat törli, ezzel azonban a felújítás fogalmának megfelelően az épületek térfogata továbbra sem nőhet.

A (15) bekezdéshez:

A Trtv. 60. § (3) bekezdésének hatályos szabályozása szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben településeire vonatkozóan a Kormány rendeletben határozza meg a kikötők létesítési feltételeit. Az e törvény felhatalmazása alapján elfogadott kormányrendelet csak a terület- és településrendezési szempontokat határozza meg, ezért a megfogalmazást pontosítani szükséges. A környezet- és természetvédelmi, vízgazdálkodási, valamint a műszaki és biztonsági feltételeket más törvények felhatalmazása alapján elfogadott jogszabályok tartalmazzák.

A (16) és (19) bekezdéshez:

A Trtv. 62. § (3) bekezdése és a 65. § (3) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzet egyes településein a zöldterület átsorolását követően az újonnan zöldterületként kijelölt csereingatlanon további átsorolás nem lehetséges. A szabályozás kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés követhető legyen az azt érvényesítő szervek (elsősorban az állami főépítész) számára. A javaslat az érvényesítés érdekében előírja, hogy az az újonnan kijelölt zöldterületet, mint át nem sorolható zöldterületet nyilván kell tartani a helyi építési szabályzatban.

A (17) és (20) bekezdéshez:

A javaslat a Trtv. 62. § (6) bekezdésének és a 65. § (6) bekezdésének szövegpontosítását tartalmazza a településrendezési szóhasználathoz igazodva.

A (18) bekezdéshez:

A Trtv. hatályos 63. § (2) bekezdés *a)* pontjában a Balaton kiemelt üdülőkörzet partinak és partközelinek nem minősülő településeken a zöldterület átsorolásának egyik feltételeként írja elő, hogy a csereterületként újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan az önkormányzat tulajdonában legyen. E feltétel az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a Trtv. 12. § (4) bekezdése szerinti javaslatban országos előírásként is megjelenik, így azt a Balaton kiemelt üdülőkörzet településeire nézve nem szükséges külön megfogalmazni. A feltétel ugyanakkor beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén (pl. útkorrekció) aránytalan mértékben korlátozza az új zöldterület kijelölésének lehetőségét. A fentiek miatt a javaslat hatályon kívül helyezi a 63. § (2) bekezdés *a)* pontját, ezzel párhuzamosan egy új (3) bekezdésben egyfelől felhívja a figyelmet a 12. § (4) bekezdés alkalmazásának szükségességére, új beépítésre szánt terület kijelölését nem igénylő zöldterületi átsorolás esetére pedig – a jövőbeli zöldterület tényleges kialakítását elősegítendő – az önkormányzat számára kizárólagos tulajdonszerzési lehetőséget biztosít.

A (21) bekezdéshez:

A Trtv. 68. §-ának módosítására irányuló javaslat a fellevezető szövegben pontosítja, hogy a szabályozás szempontjából mi tekinthető kempingnek a Balaton kiemelt üdülőkörzet parti és partközeli településein. A b) pontra vonatkozó javaslat szövegponosítás a településrendezési jogszabályok szóhasználatának megfelelően.

A Trtv. szabályozási célja szerint a Balaton vízparti területeire vonatkozóan az országos követelményeknél szigorúbb kormányrendeleti és miniszteri rendeleti szabályozás jön létre, ahol kiemelten törekedni kell a valós közhasználatú területek kialakítására, a természetközeli növényzet megtartására. A vízparti terület jellegzetes külterületi, beépítetlen területei néhány kivételtől eltekintve vízgazdálkodási területek, természetközeli területek – e körben főként nádasok vagy a vízhez kötődő más növénytársulások –, valamint korlátozott használatú mezőgazdasági területek, új erdő telepítésére a természeti értékek megtartása mellett kevés esély és lehetőség mutatkozik. Feltételezhető ezért, hogy a települések vízparti területén kívül megszüntetett erdőterületek pótlása a vízparton valós erdő létrehozását nem eredményezné, és legfeljebb adminisztrációs jelleggel tartaná fenn vagy növelné az erdőterületek arányát, ezért a Trtv.-nek a parti településekre vonatkozó új 69. §-ára tett javaslat kizárja a vízparti pótlás lehetőségét.

A (22) bekezdéshez:

A Trtv. a Kormánynak ad felhatalmazást, hogy a Balaton vízparti területei lehatárolásának szempontjait rendeletben megállapítsa, a területrendezésért felelős miniszternek pedig arra, hogy a Balaton vízparti területeit rendeletben lehatárolja. A 16/2022. (VII. 14.) AB határozat a Trtv. egyes rendelkezéseivel kapcsolatban rámutatott, hogy az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése alkalmazásakor valamely alapjog tartalmának meghatározása és lényeges garanciáinak megállapítása csakis törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Mivel a Balaton vízparti területeinek lehatárolása az önkormányzatok településrendezési döntéseit illetően korlátozást tartalmaz, továbbá a természeti erőforrások jogszabályokban biztosított védelmi szintjének fenntartását is érinti, a Trtv. 70. §-ának (1) bekezdésére vonatkozó javaslat törvényi szintre emeli a vízparti területekre vonatkozó szabályozás területi hatálya megállapításának alapelveit.

A törvényjavaslat a Trtv. 70. §-ának hatályos (1) bekezdésének tartalmát szövegponosítással áthelyezi a 70. § (2) bekezdésébe (jogtechnikai módosítás).

A törvényjavaslat szerint a Trtv. 70. § (3) bekezdése a jogbiztonság megteremtése érdekében meghatározza a Vízparti Terv mibenlétét, főbb tartalmát, amelyet a hatályos Trtv. nem tartalmaz. A meghatározás fontos eleme, hogy a Vízparti Terv keretjelleget, amely azt jelenti, hogy nem lép egy az egyben a településrendezési tervek helyébe a vízparti területeken, hanem – kormányrendeletben meghatározottak szerint – az önkormányzatoknak marad mozgástere a területhasználat megállapítására.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. 70. § (4) bekezdésében pontosítja a Vízparti Tervnek a hatályos 70. § (2) bekezdésében foglalt kötelező tartalmi elemeit. A kötelező tartalmi elemek sora kiegészül az ún. beépítetlenül megőrzendő parti területsávval, amelyet a hatályos Trtv. eredetileg a településrendezési terv számára ír elő a hatályos 71. § (4) bekezdésében.

A törvényjavaslat a Trtv. 70. § (5)-(6) bekezdésében a hatályos 70. § (3) és (4) bekezdést tartalmazza szövegponosítással.

A (23) bekezdéshez:

A törvényjavaslat a Trtv. 70. §-ának hatályos (5)-(11) bekezdésében foglaltakat és más, a Balaton vízparti ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonszerzési kérdéseket új 70/A. §-ban szabályozza.

A Trtv. 70/A. § (1) bekezdésében szereplő javasolt rendelkezés szerint a Balaton vízparti területein a magyar állam tulajdonában álló közterületet – így a zöldterületeket, a közúti közlekedési területeket és a parti sétánnyal érintett, közhasználatú területeket – az állam kizárólag az érintett települési önkormányzatnak adhatja tulajdonba. Az állami tulajdonú, országos jelentőségű védett természeti területek forgalomképességéről, értékesítésének lehetőségéről a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik, így azt a Trtv. nem ismétli meg.

A Trtv. 70/A. § (2) bekezdése technikai jellegű javaslat: a hatályos Trtv. 70. § (5a) bekezdését tartalmazza egyértelműbb megfogalmazásban.

A Trtv. 70/A. § (3) bekezdésében foglalt javaslat új szabályként rögzíti, hogy a Balaton tómederben lévő állami vagy önkormányzati tulajdonú földrészletet a magyar állam nem értékesítheti, a közigazgatási területével érintett önkormányzat pedig kizárólag az államnak értékesítheti.

A Trtv. 70/A. § (4) bekezdésére vonatkozó javaslat rögzíti, hogy a nem állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő, a Balaton tómeder részét képező földrészletre a magyar államnak elővásárlási joga van, amelyet az állam részéről jogosult szerv kérelmére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A Trtv. 70/A. § (5) bekezdésében foglalt technikai jellegű javaslat a hatályos 70. § (5) bekezdésének szövegpontosítását tartalmazza a jobb értelmezhetőség érdekében.

A Trtv. 70/A. § (6) bekezdésében foglalt technikai jellegű javaslat a hatályos 70. § (6) és (8) bekezdések összevonását és pontosítását tartalmazza.

A Trtv. 70/A. § (7) bekezdése a hatályos 70. § (7) bekezdést pontosítva tartalmazza az új Méptv.-re való hivatkozással.

A Trtv. hatályos 70. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat csak abban az esetben nem kötelezett a Balaton vízparti területeit érintő kártalanításra, ha a Vízparti Terv határoz meg korlátozásokat a településrendezési terv számára. A településrendezési terv készítését azonban a Vízparti Terv tartalmát, alkalmazási szabályait és a konkrét településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet is jelentősen befolyásolja, ezért a Trtv. 70/A. § (8) bekezdésében kivételként ezt is meghatározza a javaslat.

A 70/A. § (9)-(10) bekezdésében foglalt javaslat a hatályos 70. § (10)-(11) bekezdésében foglalt szabályozás szövegének pontosított átvétele.

A (24) bekezdéshez:

A törvényjavaslatban a Trtv. hatályos 71. §-ának tartalma a hatékonyabb érvényesülés érdekében és az Alkotmánybíróság határozatának és elvi állásfoglalásának megfelelően részletesebb kifejtése történik. Jogtechnikailag 4 új szakasz bevezetésével az alcím 5 szakaszra tagolódik (71-71/D. §).

A Vízparti Terv előkészítése során az önkormányzatok, településtervezők jelzése alapján az előterjesztő felülvizsgálta a Trtv. egyik legszigorúbb, a Balaton-törvényhez képest új szabályát, a 71. § (1) bekezdését, mely szerint a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. AzÉtv. 2021 óta meghatározza az új beépítésre szánt terület kijelölésének fogalmát. E szerint új beépítésre szánt terület kijelölésének számít az övezetek építési övezetbe sorolása – abban az esetben is, ha ezzel párhuzamosan legalább ennyi beépítésre nem szánt új övezet keletkezik (területcsere). E fogalom-meghatározás a Trtv. hatályba lépését követően keletkezett, és ellehetetleníti a kiegyensúlyozottabb területfelhasználás érdekében történő, adminisztratív jellegű kisebb korrekciókat, a telekhatár-rendezt, valamint a ki nem alakult területeken belül a területhasználatok cseréjét. A javasolt 71. § kizárólag az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szabályozást tartalmazza.

A törvényjavaslat a Trtv. 71. § (2) bekezdésében – az Étv. fogalom-meghatározásának kiegészítéseként – bizonyos feltételek mellett lehetővé teszi az útkorrekciót, a meglévő építési telek rendezett állapota érdekében történő beépítésre szánt területté való kijelölést az alábbi két esetkörben:

1. A törvényjavaslat olyan, csupán néhány négyzetméter területű telekrészek átsorolását enged meg, amelyek magántulajdonban vannak, általában egy-egy magánház kertjeként funkcionálnak, azonban a korábbi tervek közterületként (jellemzően zöldterületként) határozták meg őket. Ezek közül a Vízparti Terv és ennek alapján a településrendezési terv beépítésre szánt területként jelölheti azokat a telekrészeket, amelyek valós beépítéshez kapcsolódnak, közfunkció a megközelíthetőség hiánya, a terület kis mérete vagy az időszakos elöntés miatt nem biztosítható rajta, és a Balaton vízparti területeire vonatkozó egyéb szabályozás – legfőképpen a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv – a besorolástól függetlenül is ellehetetleníti a telekrész tényleges beépítését.

2. A törvényjavaslat meglévő út olyan kismértékű korrekciójára ad lehetőséget, amely telekhatár-rendeztssel megoldható (út nyomvonalának eltolása, szélességének csökkentése). Ennek alkalmazásának feltétele, hogy az út egy részének megszűnése ne járjon a terület tényleges beépítésével, hanem zöldfelületként működjön tovább.

Mindkét esetkörben az érintett telkek zöldfelülete nem csökkenhet, így az egészséges környezethez való jog nem sérül. További garanciát jelent a természeti erőforrások védelmi szintje csökkenésének megakadályozására, hogy a településrendezési terv véleményezése során a természetvédelmi szakterületnek és az állami főépítésznek vétójoga van, ha természeti érték sérül, illetve ha a rendezett telekre, a szükségességre és arányosságra vonatkozó feltételek nem teljesülnek.

A törvényjavaslat szerint a telekcsere két esetkörben nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

1. A tervezés során előfordulhat, hogy a meglévő építési telkeket tartalmazó, de még be nem épült telektömb feltárására eredetileg tervezett nyomvonalaknak a telektömb másik részére történő áthelyezése optimálisabb területhasználatot és elérést biztosítana a tervezett beruházást illetően, mint az a hatályos településrendezési tervben van. A telekcsere alkalmazásának feltétele ez esetben, hogy adott telektömbön belül nem növekszik a beépítésre szánt terület összes mennyisége, valamint a Trtv. végrehajtását szolgáló Vízparti Tervben – a településrendezési tervben jogszerűen kijelölt építési övezetre alapozva – már beépítésre szánt területként legyen feltüntetve az egész telektömb. (A Vízparti Terv a még be nem épült telkek szabályozási vonalait – tekintettel a kialakulatlan állapotra – a javaslat szerint nem határozná meg.)

2. Néhány településen előfordulnak olyan tartalékterületek, amelyek nagy részét a településrendezési terv már beépítésre szánt területté sorolta, de konkrét beépítési tervek még nincsenek, így a jövőbeli beruházással kapcsolatos optimális területhasználat elemzése alapján célszerűbb, hogy a feltáróutak, parkolók, zöldterületek elhelyezése változik a hatályos település-

rendezési tervhez képest. Országos szinten ezek a területhasználatok előzetesen nem rögzíthetők, a beépítés módjának meghatározása túlmutat a területrendezési feladatokon. Ugyanakkor a zöldterületek, zöldfelületek megtartása legalább a korábbi szinten elengedhetetlen, ezért a Trtv. végrehajtását szolgáló Vízparti Terv lehatárolja azokat a területegységeket, amelyeken a területcserére lehetőség van, és e területegységekhez kapcsolódóan megállapítja, hogy legalább milyen arányban kell a településrendezési tervben zöldterületet, közlekedési területet, illetve más beépítésre nem szánt területet kijelölni. Ezen területhasználatok aránya nem lehet kisebb, mint a településrendezési tervben a területcsere előtt biztosított arány.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/A. §-a a Balaton vízparti területein az új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járó szabályokra terjed ki, amely a Trtv. hatályos 71. § (2) és (3) bekezdésének pontosítását és kiegészítését tartalmazza.

A Trtv. 71/A. § (1) bekezdésére vonatkozó javaslat egyértelművé teszi, hogy a korlátozás a meglévő lakó- és gazdasági területeket nem érinti. A lakóterületek esetében a javaslat szövegpontosítást tartalmaz, amely arra irányul, hogy az OTÉK-ban alkalmazott összes, a hatályos Trtv.-ben egyenként felsorolt lakóterület általános használat összefoglaló néven jelenjen meg. Ez tartalmi módosítást nem jelent. A gazdasági területek vonatkozásában szigorítás történik, mert a hatályos Trtv. csak az ipari gazdasági területeket zárta ki a gazdasági területek közül a Balaton vízparti területeiről, a javaslat azonban kiterjeszti ezt az összes gazdasági területre: a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre és az egyéb ipari területre is. A Balaton vízparti területein a településrendezési tervekben csak néhány teleknyi lakóterület (kertvárosias és falusias lakóterület) és nagyon kevés gazdasági terület (jellemzően a nagyobb szennyvíztisztítók, további példa a balatonfüredi hajógyár, a szigligeti nádfeldolgozó és a badacsonytomaji töltőállomás) van kijelölve, amelyek a javaslat szerint továbbra is megmaradhatnak a jelenlegi besorolásban, ha a Vízparti Terv más területfelhasználást nem állapít meg. Számolni kell azaz, hogy a Vízparti Tervről szóló miniszteri rendelet a Balaton vízparti területeinek kiterjesztését javasolhatja a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekhez képest, ezért a meglévő lakóterületek érintettségének kismértékű növekedése várható. Ezekben az esetekben a Trtv.-ben foglalt javaslat a besorolást nem korlátozza, hanem – a javaslat szerinti új 71/C. §-át alkalmazva – a hatályos területrendezési tervben megállapított beépítettség és beépítési magasság növelésének tilalmát eredményezi.

A Trtv. 71/A. § (2) bekezdésére vonatkozó javaslat a hatályosnál részletesebb leírást ad a egyes terület kijelölése esetén biztosítandó parti sétány adottságaihoz, ezáltal megszünteti a szabály bizonytalanságait. A Trtv. hatályba lépését követően az előterjesztő tudomása szerint nem történt új egyes terület kijelölése a parton, és ennek feltételezett oka a közhasználatú parti sétány kijelölésének előírása, amely visszatartó erővel bír az övezeti besoroláskor. Előfordul, hogy a parti sétány biztosításának akadályát képezi a 30 méteres szélesség előírása, amely a teleknek oly nagy részét veszi igénybe, hogy az a fennmaradó területen nem teszi lehetővé épület elhelyezését. A javaslat csökkenti az előírt szélességet, hogy ösztönözze a parti sétány kialakítását, ezzel egyidejűleg a javaslattal a védelmi szint szempontjából szigorúbb szabályozás lép életbe, hiszen nem csupán a bizonytalan módon érvényesíthető közhasználat elől el nem zárható sávot kell kijelölni, hanem valós zöldfelülettel bíró, tényleges közterületet, amely kialakításnak garanciáját a településrendezési szerződés adja.

A Trtv. 71/A. § (3) bekezdés szerinti javaslat új szabály a hatályos Trtv.-hez képest, és annak megakadályozására irányul, hogy nem közösségi használatú területen, valamint zöldterületen és az azon lévő parti sétányokon a Balaton vízfelületével közvetlen kapcsolatban álló medencét, ún. jóléti vízfelületet lehessen létrehozni. A javasolt szabály egyértelművé teszi, hogy csak a medencés kikötők és a strandokon kialakított lídók állhatnak kapcsolatban a tó vizével.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/B. §-a részletesebben szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (4) bekezdésében foglaltakat.

A 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Trtv. 71. § (4) bekezdésének a „kivéve, ha különleges terület- és településrendezési ok vagy kialakult állapot miatt a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználása tárgyában e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet ettől eltérően rendelkezik” szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette. Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése és az irányadó alkotmánybírói gyakorlat értelmében valamely alapjog lényeges garanciáinak megállapítása csak törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Az AB megállapította, hogy a 71. § (4) bekezdésekben foglalt törvényi rendelkezések közvetlen és szoros tartalmi kapcsolatban állnak az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésével és a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való alapjoggal. A 71. § (4) bekezdése az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglalt állami kötelezettség, illetve a XXI. cikk (1) bekezdésben foglalt egészséges környezethez való alapjogot érvényre juttató, törvényi szinten szabályozott főszabályok alól úgy teremt kivételt (teremti meg a kivételes rendeleti szabályozás lehetőségét), hogy azzal az egészséges környezethez való alapjog garanciáit gyengíti, illetőleg annak korlátozását teszi lehetővé, ami csak törvényi jogforrási szinten történhet. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra is, hogy Alaptörvényre visszavezethető non-derogation elve csak azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az egészséges környezethez való jog alanyi oldalát képező visszalépés tilalma a jogszabállyal már biztosított védelmi szint korlátozhatóságával szemben támaszt tartalmi követelményeket. A 13/2018. (IX. 4.) AB határozat megállapításai értelmében „ha egy szabályozás vagy intézkedés érintheti a környezet állapotát, a jogalkotónak kell igazolnia, hogy a szabályozás nem jelent visszalépést és ezáltal nem okoz adott esetben akár visszafordíthatatlan károkozást [...]”. Az igazolásnak kétséget kizárónak kell lennie.

Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének való megfelelés hiánya miatt semmisítette meg a Trtv. 71. § (4) bekezdésének kivételre vonatkozó szövegrészt, nem vizsgálta, hogy a kivétel meghatározása sérti-e a non-derogation elvét. Nem kizárt, hogy maga a törvény határozzon meg kivételeket, azonban a törvényjavaslat indoklásában a törvényhozónak igazolnia kell, hogy a kivétel nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezet vagy a természet állapotában, vagy, hogy arra más alapjog biztosítása érdekében van szükség.

A hatályos jogszabályok közül a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek (a továbbiakban: TNM rendeletek) tervi formában tartalmazzák az egyes településeken az ún. beépítetlenül megőrzendő parti területsávot (a továbbiakban: parti sáv), azonban ennek normatartalma nincs és nem is volt a jogszabályokban lefektetve. A TNM rendeletekben a parti sáv kijelölésének indokai, módszere nem ismertek, ugyanakkor a szabályozási igény továbbra is jelentkezett a körbeépítés megakadályozására, a tó környezete mikroklimájának biztosítására, a közhasználatú területek kialakításának hosszú távú elősegítésére, a településkép védelmére, ezért a parti sáv szabályozására a Trtv.-ben került sor annak 2018. évi elfogadásával. A vízparti tervben meghatározható kivétel lehetőségének indoka elsősorban az volt, hogy a parti sáv szélessége a TNM rendeletekben számos helyen nem éri el a 30 métert, mert ott meglévő építési jogokat korlátoz. Az eredeti szabályozási cél szerint tehát a kivétel a 30 métertől való eltérésre vonatkozott, és e tekintetben lehetett volna vizsgálni a védelmi szint megőrzését a TNM rendeletekhez képest (tehát miniszteri rendeleti szinten). Az AB határozat által megsemmisített kivétel jogtechnikai szempontból új helyzet elé állította a jogalkotókat, mert a törvényben meghatározható kivételek – tervi ábrázolás hiányában, általános jellegükre tekintettel – csak arra vo-

natkozhatnak, hogy a 30 méteres sávon belül milyen építési tevékenység folytatható a főszabálytól eltérően.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/C. §-ban részletesebben szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (5) bekezdésében foglaltakat.

A 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Trtv. 71. § (5) bekezdésének a „kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik” szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése és az irányadó alkotmánybíróági gyakorlat értelmében valamely alapjog lényeges garanciáinak megállapítása csak törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a 71. § (5) bekezdésekben foglalt törvényi rendelkezések közvetlen és szoros tartalmi kapcsolatban állnak az Alaptörvény P cikk (1) bekezdésével és a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való alapjoggal. A 71. § (5) bekezdése az Alaptörvény P cikk (1) bekezdésében foglalt állami kötelezettség, illetve a XXI. cikk (1) bekezdésben foglalt egészséges környezethez való alapjogot érvényre juttató, törvényi szinten szabályozott főszabályok alól úgy teremt kivételt (teremti meg a kivételes rendeleti szabályozás lehetőségét), hogy azzal az egészséges környezethez való alapjog garanciáit gyengíti, illetőleg annak korlátozását teszi lehetővé, ami csak törvényi jogforrási szinten történhet. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra is, hogy Alaptörvényre visszavezethető non-derogation elve csak azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az egészséges környezethez való jog alanyi oldalát képező visszalépés tilalma a jogszabállyal már biztosított védelmi szint korlátozhatóságával szemben támaszt tartalmi követelményeket. A 13/2018. (IX. 4.) AB határozat megállapításai értelmében „ha egy szabályozás vagy intézkedés érintheti a környezet állapotát, a jogalkotónak kell igazolnia, hogy a szabályozás nem jelent visszalépést és ezáltal nem okoz adott esetben akár visszafordíthatatlan károkozást [...]”. Az igazolásnak kétséget kizárónak kell lennie.

Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének való megfelelés hiánya miatt semmisítette meg a Trtv. 71. § (5) bekezdésének kivételre vonatkozó szövegrészt, nem vizsgálta, hogy a kivétel meghatározása sérti-e a non-derogation elvét. Értelmezésünk szerint ezért nem kizárt, hogy maga a törvény határoz meg kivételeket, azonban a törvényjavaslat indokolásában a törvényhozónak igazolnia kell, hogy a kivétel nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezet vagy a természet állapotában vagy hogy arra más alapjog biztosítása érdekében van szükség.

A törvényjavaslat három kivételt enged meg a hatályos beépítési paraméterek meghatározására:

1. A vízparti tervben és a településrendezési tervben egyaránt kikötőként jelölt területen – jellemzően a meglévő, működő kikötők ezek – a beépítettség 20%-os is lehet. Több meglévő kikötő esetében olyan alacsony értéket határozott meg a településrendezési szabályzat, amely nem biztosítja a kikötői infrastruktúra korszerűsítését. A tervezett szabályozás a meglévő kikötők fejlesztését ösztönzi annak érdekében, hogy visszaszorítsa új kikötők létrehozásának igényét. Új kikötők létrehozása a táj terhelhetősége, a természeti értékek visszaszorulása, a szárazulati infrastruktúra igényei miatt nem kívánatos a vízparton, a szabályozás ezért közvetetten, a megelőzés elvét alkalmazva, meglévő építési telken enged meg a hétvégi házas üdülőterülethez hasonló intenzitású beépítést. A meglévő kikötők többségének beépítettsége általában a hatályos kormányrendeleti szabályozásnak megfelelő 10%, tehát nem éri el a kempingek beépítettségi intenzitását, továbbá a kikötői telekre előírt legalább 40%-os zöldfelületi arány csökkentése, valamint a beépítési magasság növelése továbbra sem megengedett. A ja-

vaslat szerint a beépítettség növelésének feltétele parti sáv kijelölése a parti sávban, amely a közhasználatú területek növelése szempontjából előrelépést jelent, és a beépítési intenzitás kismértékű növelésével arányos közjó-növekedést biztosít.

2. A kempingek beépítettsége a korábbi Balaton-törvény és a hatályos jogszabályok szerint is legfeljebb 15% lehet, a javaslat tehát általánosságban nem eredményezi a kempingekben megengedett beépítettség növelését. A javasolt szabályozás kizárólag abban az esetben ad lehetőséget a beépítettség növelésére, amikor a településrendezési terv a törvény hatályba lépésekor 15%-nál kevesebb értéket határozott meg. Ezzel a kempingek tekintetében a javaslat egyenlő feltételeket biztosít a települések számára, és lehetővé teszi a jelenlegi trendekhez igazodó mobilházak elhelyezését. A javaslat a kempingtelkekre előírt legkisebb zöldfelületi arányt (70%) nem érinti, annak csökkentésére nem kerül sor. A Balaton-törvény 2009-es módosításának eredményeként az elmúlt 10-12 évben felgyorsult a kempingek átalakulása, ezzel összefüggésben a javaslat – a 75. §-sal együttesen – a még megmaradt valós kempingek megtartását célozza. A 75. § meghatározza a kempingek megengedhető rendeltetését, e körben kizárja lakórendeltetés elhelyezését, így gyakorlatilag apartmanházak építését.

3. A Trtv. egyik legfőbb célja a Balaton vízparti területeinek tekintetében a közcélú terület-felhasználás erősítése. Az üdülési igények bővülése a közhasználatú területek, zöldterületek növelését igénylik, azonban a tulajdonviszonyok nem teszik lehetővé azok nagyobb arányú kiterjesztését. A javaslat építési előnyt biztosít azon ingatlantulajdonosok, építetők számára, akik az önkormányzattal szerződve építési telkükből legalább 20 méter széles parti sávot az önkormányzat részére tulajdonba adnak közhasználat céljára. A beépítési intenzitás növelésére így a parttól számított 20 méteren túl kerül sor, míg a parti sávban mindenki számára megközelíthető, többszintű zöldfelület jön létre. A kivétel érvényesítésére csak az állami főépítész jóváhagyása esetén kerülhet sor, ami biztosítja a közjó növekedésének arányosságát.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/D. §-a változatlan formában szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (6) bekezdésének normatartalmát. A Trtv. 71/D. § (2) bekezdésében foglalt új szabályozási javaslat pedig a Balaton kiemelt üdülőkörzet teljes területére érvényes 51. § (5) bekezdésben foglalt szabályozást egészíti ki a Balaton vízparti területeire vonatkozóan.

A Trtv. egyik elődjének számító Balaton-törvény és a hatályos törvényi szabályozás nem akadályozta meg, hogy az önkormányzatok által bérbe adott zöldterületek bérlői vagyoni védelmi okokra hivatkozva a teljes területet lezárják a közforgalom elől. A javaslat szigorítja a hatályos szabályozást, és tiltja teljes zöldterületek közhasználatának korlátozását. A javaslat előírja továbbá a részterületek korlátozását előidéző bérleti szerződések 10 évenkénti felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az önkormányzat – lehetőségeit mérlegelve – a közhasználat biztosítása érdekében módosíthassa azt, és megszűnjenek a néhány esetben emberöltőnél is hosszabb időtávú szerződések.

A (25) bekezdéshez:

A Trtv. 72. §-ára vonatkozó javaslat technikai jellegű pontosítás, tartalmát tekintve nem változik a szabályozás.

A Trtv. 73. §-ának módosítására vonatkozó javaslatban a Balaton vízparti területein lévő zöldterületek differenciálására kerül sor a szabályozás tekintetében a szerint, hogy a zöldterületet a Vízparti Terv tartalmazza-e vagy sem. Az (1) bekezdés a Vízparti Tervben is szereplő zöldterületekre vonatkozik, míg a (2) bekezdés átsorolási szabályai csak a településrendezési tervben a Vízparti Tervtől függetlenül megjelenő zöldterületekre érvényesíthetők.

A javaslat szerint a Vízparti Tervben zöldterületként kell jelölni legalább az állami vagy önkormányzati tulajdonú, meglévő köztereket, közparkokat vagy más meglévő zöldterületeket, tehát a valós zöldterületi használat nem szűnhet meg.

A javaslat szerint a Vízparti Tervben szereplő zöldterületekre vonatkozóan a hatályos szabályozásnál szigorúbb előírás lép életbe: a településrendezési tervben csak zöldterületként lehet e területeket jelölni, és azokat kizárólag kismértékű korrekció céljából és csak közlekedési területbe lehet átsorolni, és ezt az állami főépítésznek jóvá kell hagynia.

A Trtv. 73. § (2) bekezdésében foglalt javaslat kiindulási alapja, hogy a Vízparti Tervben nem szereplő, de a településrendezési tervben zöldterületként jelölt területek esetében a zöldterület adott területen való fenntartásához nem fűződik országos érdek. Ugyanakkor a zöldfelületi rendszer megtartása, a beépítési intenzitás növelésének megakadályozása érdekében továbbra is fontos, hogy e zöldterületek megszüntetése esetén csak legalább azonos alapterületű másik zöldterület kijelölésére kerüljön sor a település közigazgatási területén belül, ezért a javaslat ennek előírását tartalmazza.

A Trtv. 73. § (3) bekezdésében foglalt – a hatályos 73. § (6) bekezdés újraszabályozására vonatkozó – javaslattal a Balaton vízparti területein a zöldterületre vonatkozó hatályos beépítési szabályok tartalmukban nem változnak, csak a településrendezési tervek szóhasználatához való igazodás történik meg. A javaslat szerint minden, a településrendezési tervben zöldterületként szabályozott zöldterületre vonatkoznak az előírások, függetlenül attól, hogy a Vízparti Terv azokat zöldterületként jelölte-e.

A Trtv. 73. § (4) bekezdésében foglalt – a hatályos 73. § (5) bekezdés újraszabályozására vonatkozó – javaslat hivatkozik az új 71/A. § (3) bekezdésének tartalmára, hogy a Balatonnal érintkező vízfelület létrehozásának korlátozását tartalmazó kétféle előírás ne legyen egymással ellentmondásban.

A (26) bekezdéshez:

A Balaton vízparti területeit érintően a hatályos Trtv. a természetes partszakasz kapcsán nem határozza meg annak fogalmát, sem a Vízparti Tervben történő lehatárolás módját, ezáltal a megőrzésre és a létesítmények tilalmára vonatkozó előírás hatálya és tartalma nem egyértelmű. A Trtv. 74. § (1) bekezdésére vonatkozó javaslat új szabályba foglalja a megőrzés tárgyát és célját, amely által egyértelművé válik, hogy a parthoz közeli területek ökológiai állapotának megőrzése és a vízminőség védelme áll a szabályozás középpontjában. A javasolt szabályozás a helyreállítás kötelezettségét is megteremti, amely a potenciális természetes partszakaszok rehabilitációját jelenti.

A Trtv. hatályos 74. § (1) bekezdése a természetes partszakasz megőrzését, a művi part kiépítésének és egyéb létesítmények elhelyezésének tilalmát írja elő – a tilalom alól egyes csónakikötők kivételét jelzi előre. A hatályos jogszabály tiltja művi part kiépítését, azonban a „művi part kiépítésének” mibenléte közelebbről nem meghatározott, túl általános értelmezhető, tekintve pedig, hogy a Balaton jelenlegi partvonal a mesterségesen jött létre, a teljes partvonal művi partnak tekinthető. A természetesség tehát nem a „művi partban”, hanem a partszakaszhoz kapcsolódó növényzet jellegében nyilvánul meg, így a szabályozásban is erre kell fektetni a hangsúlyt. A javasolt szabályozás megtartja a szabályozás célját, de a művi part kiépítésének tilalmát a 74. § javaslat szerinti (2) bekezdésében a partvédő mű és a mederhasználati létesítmények építésének tilalmára pontosítja. A parti sétányok létrehozását vagy a vízminőség, víztisztaság megőrzését szolgáló vízügyi beavatkozásokat (pl. szennyzugok megszüntetését) lehetővé tevő potenciális mederfeltöltések ugyanis számos esetben csak nádat vagy más természetközeli növényzetet érintően lehetségesek, tehát a művi beavatkozás (szélesebb értelemben a művi part kiépítése) természetes partszakaszon is lehet elengedhetetlen. Ha azonban a partvédelem természetbarát módszerekkel, tehát végérvényesen elválasztó betonlétesítmé-

nyek elhelyezése nélkül megoldható, az ökológiai egyensúly nem sérül, illetve könnyen helyreállítható, tehát a partszakasz természetes jellege továbbra is fenntartható. Ezekben az esetekben ugyanis művi part jön létre, viszont a mérnökbiológiai módszerek alkalmazásának előírásával az ökológiai egyensúly fenntartása vagy helyreállítása biztosított.

A korábbi Balaton-törvény és a hatályos Trtv. kizárólag a tómeder nádasait védi, és mivel a balatoni nádasok védelméről szóló kormányrendeleti szintű szabályozásból a Balaton-törvény szabályozásával egyidejűleg kikerült a szárazulati nádasok építmények elhelyezésével szembeni védelme, így joghézag keletkezett. A Trtv. 74. § (2) bekezdés b) pontjában szereplő javaslat ezt a hiányosságot pótolja azzal, hogy jelentősen korlátozza építmények (ezen belül épületek és műtárgyak) létesítését, és műtárgyak elhelyezését kizárólag a parti sétányhoz és az engedélyezett csónakkikötőkhöz kapcsolódóan teszi lehetővé.

A természetes partszakaszon, nádassal érintett tómederbeli területeken számtalan engedéllyel nem rendelkező veszteglő helyet alakítottak ki horgászati célból, hiszen a hullámszél és a viharok okozta károk csökkentése érdekében a csónakokat általában a nádassal övezett területen alakítják ki a horgászok. A horgászat a legtöbb esetben a helyi közösségek tevékenysége, amelyet – szabályozott keretek között – főként azok az önkormányzatok támogatnak, amelyeknek nincs más turisztikai vonzereje a vízparton (strand, kemping, hajókikötő), a település falusias jellege miatt a tömegvonzó attrakciók kerülendők, illetve amelyek a helyben élők számára kívánják biztosítani ezt a pihenési lehetőséget. A veszteglőhelyek engedélyezését a jelenlegi – nádasokra és természetes partszakaszra vonatkozó – szabályozás szinte teljesen ellehetetleníti. A hatályos Trtv. csak a IV. és V. osztályú nádasokban teszi lehetővé csónakkikötők engedélyezését, azonban az északi parton szinte nincs olyan nádassal jól körülzárt helyszín, ahol a kialakításhoz ne kellene érinteni I-III. osztályú nádasokat. A Trtv. 74. § hatályos (2) bekezdésében lévő szabályozás továbbá településenként két kilométerenként engedi meg csónakkikötő elhelyezését, amelynek számítása, figyelembevétele életszerűtlen eredményeket szül, és tovább szűkíti a lehetőségeket. Miközben a szabályozás rendkívül szigorú, a nádasba történő engedély nélküli horgásztégek, veszteglőhelyek rendkívül megsaporodtak, az önkormányzatok nem jogosultak, a hatóságoknak nincs kapacitása azok felszámolására.

Ideális esetben a csónakkikötők elhelyezésére nem új területek bevonásával kerül sor, hanem a meglévő veszteglőhelyek közül kapnak engedélyt azok, ahol a természet károsítása a lehető legkisebb mértékben történik meg: a kialakítás mechanikai beavatkozást, e körben a nádasban új vágatok kialakítását, a szárazulaton a természetes növényzet irtását nem igényli. Ezzel párhuzamosan megtörténik az engedélyes csónakkikötő környezetében a többi illegális veszteglő felszámolása. Ez arra ösztönzi a horgászokat, hogy csatlakozzanak a helyi horgászegyesületekhez, amelyek szabályozott keretek között tudják tartani a tevékenységet és a csónakkikötők karbantartását.

A Trtv. 74. § (3) bekezdésében foglalt szabályozási javaslat arra irányul, hogy a Vízparti Terv a természetvédelmi és a vízügyi szervekkel egyeztetett formában előzetes javaslatot tegyen azokra a helyszínekre, ahol a csónakkikötő engedélyezési eljárása egyáltalán kérelmezhető. A kijelölés nem köti a hatóságokat az engedély kiadásához, a csónakkikötő elhelyezését továbbra is az ágazati szempontok, különösen a természeti értékek megőrzése szempontjából vizsgálják és hozzák meg a döntést. A Vízparti Terv jelölése tehát előzetes szűrőt jelent, a kikötők létesítéséről rendelkező kormányrendeletekben pedig olyan előírásokat kell megfogalmazni, amelyek az engedélyezendő csónakkikötő környezetében elősegítik az illegális kikötők felszámolását.

A csónakkikötők elhelyezése lehetőségének IV-V. osztályú nádasokra való korlátozása gyakorlatilag ellehetetleníti a meglévő veszteglőhelyek jogszerűvé tételét, a horgászat szempontjából kedvezőbb adottságú északi parton szinte nincs olyan nádassal jól körülzárt helyszín, ahol a kialakításhoz ne kellene érinteni I-III. osztályú nádasokat, a szabályozási javaslat ezért el-

törli az osztályra vonatkozó feltételt. A nádasok minősítését és osztályba sorolását a vonatkozó jogszabályok szerint ötévente el kell végezni. A legújabb minősítést a jogkörrel rendelkező természetvédelmi hatóság 2022-ben foglalta határozatba. Amint arról a nádasok minősítését végző szakértők korábban is tájékoztattak, a nádasok minősége romlott a legutóbbi minősítés óta. A Trtv. hatályos szabályozása szempontjából ez azt jelenti, hogy önmagában az osztályozás változása – nem kívánt módon – több csónakkikötő elhelyezését teszi lehetővé annak vizsgálata nélkül, hogy megfelelő karbantartással vagy helyreállítással, illegális kikötők felszámolásával hol lehet minőségbeli javulást elérni. A Trtv. 74. § (3) bekezdésében foglalt javaslat – miközben valós lehetőséget kíván teremteni egyes fenntarthatóan működő, települési szempontból támogatott csónakkikötő létesítésére – szem előtt tartja, hogy a nádasban bekövetkező minőségi romlás nem befolyásolhatja a legalizálható csónakkikötők számát, valamint hogy az illegális veszteglőhelyek felszámolásának elősegítésével éppen a minőségi javulást segítse elő.

A Trtv. parti sétányra vonatkozó hatályos 74. § (3) bekezdésében szereplő előírás kivételként határoz meg bizonyos feltételeket a parti sétányhoz szükséges területsáv kijelölésének arányát illetően, és ez egyes települések teljes közigazgatási területéről kizárja parti sétány elhelyezését. A hatályos előírás önellentmondásban van, amikor a parti sétány kijelölésének kötelezettségét minden parti település számára előírja. A kivétel a természeti érdekek érvényesülését célozza, ezért megtartandó. Az ellentmondás feloldása érdekében a Trtv. 74. § javasolt (4) bekezdésében a minden településre utaló feltétel törlése szükséges. A bekezdésben foglalt további javaslatok technikai jellegű módosítások a településrendezési jogszabályok szóhasználata és a korábban bevezetett rövidítés alkalmazása céljából.

A Trtv. 74. § (5) bekezdésében foglalt javaslat a természetes partszakaszon elhelyezhető parti sétányokra vonatkozó új előírásokat tartalmaz a partszakaszok természeti értékeinek védelme érdekében. A javasolt szabályozás csak két esetben engedi meg természetes partszakaszon parti sétány kialakítását: ha az a nem természetes partszakaszon lévő parti sétányok összekötését biztosítja, valamint abban az esetben, ha a szabályozási partvonal lehetővé teszi mederfeltöltés létrehozását és azon parti sétány elhelyezését.

A (27) bekezdéshez:

A hatályos Trtv. 75. §-ában foglalt, a Balaton vízparti kempingre vonatkozó szabályok a javaslat szerint tartalmukban nem változnak, a hatályos (1)-(3) bekezdés helyett az (1)-(2) tartalmazza az előírásokat, igazítva a településrendezési szóhasználatához. A javaslat a Trtv. 4. §-ából hatályon kívül helyezi a kempingre vonatkozó általános jellegű fogalom-meghatározást, ezzel egyidejűleg a 75. § szabályozása a hatályos előírást kiegészítve egyértelművé teszi azon jogszabályok körét, ahol alkalmazni kell az előírásait. A 93. § átmeneti rendelkezései között továbbá rögzítésre kerül, hogy a Vízparti Terv hatályba lépéséig vízparti kemping alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendelet szerinti különleges kempingterületet kell érteni.

A vízparti strandra vonatkozó, a hatályos Trtv. 75. § (4)-(6) bekezdésében foglalt szabályokat a javaslat szerint a (3)-(4) bekezdés tartalmazza, a meglévő szabályokat tartalmában megtartva, a településrendezési szóhasználatához igazítva. Az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában megállapította, hogy a Trtv. 75. § (3) bekezdés *b)* pontja alkotmányellenes, ezért megsemmisítette azt. A megsemmisített rendelkezés szerint a kemping területének más övezetbe történő besorolása strandként megvalósítható. Mivel a Trtv. a strandra vonatkozóan nem állapít meg átsorolást tiltó rendelkezést, lehetőség nyílik olyan értelmezésre, amely alapján a kemping két lépcsőben (első lépésként strandként kijelölve) végeredményben bármely

területfelhasználásba besorolható, ami visszalépést jelent a Balaton-törvény szabályozásához képest. Az előterjesztő értelmezése alapján a strand átsorolása a hatályos jogszabályok alapján nem lehetséges, azonban a nyilvánvaló jogbizonytalanság miatt (amely az AB számára az alkotmányellenesség megállapításának okát képezte), és mert a szabályozási cél továbbra is az, hogy a strandok területét zöldterületen kívül más területfelhasználásba ne lehessen sorolni, a javaslat a strandra vonatkozó előírások között *expressis verbis* rögzíti az átsorolás korlátozását.

A törvényjavaslat a Trtv. 4. §-ából hatályon kívül helyezi a strandra vonatkozó általános jelleghű fogalom-meghatározást, ezzel egyidejűleg a 75. § szabályozása egyértelművé teszi azon jogszabályok körét, ahol alkalmazni kell az előírásait. A 93. § átmeneti rendelkezései között továbbá rögzítésre kerül, hogy a Vízparti Terv hatályba lépéséig vízparti strand alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendelet szerinti különleges strandterületet kell érteni.

Az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában megállapította, hogy a Trtv. 76. §-ának „vagy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik” szövegrésze alkotmányellenes, ezért megsemmisítette azt. A Trtv. 76. §-ának módosítására irányuló javaslat ökológiai, környezeti és tájvédelmi okokból (pl. a tómeder övezetének bővítése, magasabb természeti érték esetén vízgazdálkodási területek vagy természetközeli területek kijelölésének lehetősége) lehetővé teszi a természeti erőforrások szempontjából kevésbé értékes strandok, kempingek, zöldterületek csökkentését.

A (28) bekezdéshez:

A Trtv. 83. § (1) bekezdésére és a 83. § új (1a) bekezdésére vonatkozó javaslat a Balaton kiemelt üdülőkörzetben alkalmazott tómeder övezetére vonatkozó kiegészítését tartalmaz, mely a településrendezési terv számára kötelező és a miniszteri rendeletekben foglalt tómeder övezet csökkentését kizáró rendelkezés. A hatályos Trtv.-ből ugyan közvetve levezethető a szabályozás, a közvetlen előírás egyértelműbbé teszi a jogalkotási szándékot.

A (29) bekezdéshez:

A Balaton kiemelt üdülőkörzetet érintően a hatályos Trtv. nem tómeder övezetére vonatkozó rendelkezései és ennek megfelelően a törvényjavaslat egyes rendelkezései néhány esetben lehetővé teszik olyan tevékenységek folytatását, amely a nádas állományát elkerülhetetlenül érinti. A hatályos Trtv. 83. § (4) bekezdés *a*) pontja ezzel ellentétben csak környezeti kárelhárítás, élet- és balesetvédelmi indokból történő beavatkozásra, valamint a víziállások visszabontására ad lehetőséget. Az ellentmondás feloldása és a jogbizonytalanság elkerülése érdekében a Trtv. 83. § (4) bekezdés *a*) pontjának módosítására irányuló javaslat kiegészíti a hatályos rendelkezést a törvényjavaslattal érintett más jogszabályhelyeken lehetővé tett beavatkozások kivételként való meghatározásával.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés *c*) pontjának módosítása szövegpontosítás a jogbizonytalanság megszüntetése érdekében. Strandok esetében a bejáró nem értelmezhető fogalom, továbbá a „meglévő strand” kifejezés túl tágan értelmezhető. További jogbizonytalanságot okoz, hogy a strand, mint szárazföldi területhasználat területi kiterjedése nem jelent támpontot a jogalkalmazók számára a tómeder nádasainak védelmét illetően (a strand szárazföldi kiterjedése nincs összefüggésben a nádasok mederbeli kiterjedésével). A mederkezelő a jelenlegi gyakorlat szerint is a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben szereplő „strandolásra alkalmas partszakaszokat” veszi figyelembe, amikor egyedi esetekben a mechanikai beavatkozások lehetőségét mérlegeli, ezért a javaslat egyértelműsíti, hogy a Vízparti Terv szerinti fürdőzésre felhasználható partszakasz szolgál a hozzájáruláshoz nem kötött hajózási és fürdőzési tevékenység területi hatályául. Új szabályozási elemként kerül be a Trtv. 83. § (4) bekezdés *d*) pontjába a für-

dőzésre felhasználható hely, melyet a fürdőzésre felhasználható partszakasztól az előre nem meghatározható, általában kisebb kiterjedés különböztet meg. A fürdőzésre felhasználható helyen a javaslat szerint a természetvédelmi igazgatási szerv jelöli ki azt a vízfelületet, amelyen a nádas visszaszorítható.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés hatályos *d)* pontjának normatartalma az *e)* pontba kerül.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés új *f)* pontjára vonatkozó javaslat a hatályos jogszabályokban foglalt, az engedély nélkül létesített nádirtások, víziállások és feltöltések felszámolásának kötelezettségére vonatkozó közvetett rendelkezéseket törvényi szintre emeli.

A (30) bekezdéshez:

A Trtv. 84. § (2) bekezdés *a)* pontjára vonatkozó javaslat szövegpontosítás: a „belterület kijelölése” helyett a jogszabályoknak megfelelően a „belterületbe vonás” kifejezés alkalmazása.

A (31) bekezdéshez:

A Trtv. 88. § (1) bekezdés *b)*, *c)* és *d)* pontját érintő javaslat a felhatalmazó rendelkezések szövegének, megfogalmazásának pontosítását tartalmazza, a jogalkotási feladatok tekintetében nem történik változás.

A (32) bekezdéshez:

A Trtv. 90. §-ának új (5) bekezdéssel való kiegészítése a 91. § (62. alcím) hatályon kívül helyezése miatt indokolt. A javaslat a hatályon kívül helyezésre kerülő 91. § (2) bekezdését veszi át, ezzel továbbra is fenntartva a jogbiztonságot a kiemelt térségek hatálya alá nem tartozó településrendezési tervek OTTrT-vel való összhangba hozási kötelezettsége határidejének meghatározásával.

A (33) bekezdéshez:

A Balaton vízparti területeire vonatkozó, a Trtv. felhatalmazása alapján készülő részletes szabályok a Trtv. 93. § (1) bekezdésében meghatározott határidő előtt nem léptek hatályba. Az azokban előírt szabályok, így közvetve a Trtv. érvényesülése érdekében az érintett települések településrendezési terveit a balatoni településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendelettel, valamint a Vízparti Tervet tartalmazó miniszteri rendelettel is rövid időn belül összhangba kell hozni. A Trtv. 93. § (1a) bekezdés módosítására irányuló és javaslat az erre vonatkozó kiegészítést tartalmazza.

A Trtv. felhatalmazása alapján elfogadandó, a Balaton vízparti területeire vonatkozó jogszabályok hatálybalépése és a településrendezési terveknek azokkal való összhangba hozatala elhúzódhat, ezért a Trtv. 93. § új (1b) bekezdésének módosítása szerint – a Trtv. előírásainak érvényesülése érdekében – a hatósági eljárásokban a Trtv. konkrét építési előírásait is alkalmazni kell.

A már hatályát veszített Balaton-törvény felhatalmazása alapján elfogadott balatoni vízpart-rehabilitációs jogszabályok a hatályos Trtv.-től eltérő fogalmakat használnak. A Trtv. felhatalmazása alapján készülő Vízparti Terv elfogadása azonban ez idáig nem történt meg, így az átmeneti időszakra, a jogbiztonság megteremtése érdekében szükséges részletes átmeneti szabályokat megalkotni a Trtv. és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek együttes alkalmazhatóságára. Ennek szabályozására irányul a Trtv. 93. § új (1c) bekezdésének tartalma.

A (34) bekezdéshez:

A Trtv. 93. § (7) bekezdésére irányuló javaslat szövegpontosítás a törvény belső koherenciájának megteremtése érdekében.

A 285. §-hoz

Az 1., 3., 4., 5., 6. és 21. ponthoz:

A magyar építészettről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési tervek 2027-ben kivezetésre kerülnek a tervrendszerből. A módosítás az ezzel való összhangot teremti meg.

A 2. ponthoz:

A Trtv. 4. § 51. pontjára vonatkozó javaslat szövegpontosítás, amely meghatározza a tómeder övezete lehatárolásának helyét.

A 7. ponthoz:

Az egyértelműséget szolgáló szövegpontosítás az ökológiai hálózat övezeteinek magasabb szintű védelme érdekében.

A 8. ponthoz:

Jogtechnikai módosítás a Trtv. 40. § (2) bekezdés *e)* pontjában: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, hatályát veszítő törvény helyett a Magyarország építészetéről szóló új törvény kártalanítási szabályára történik hivatkozás.

A 9., 11., 14., 17. és 18. ponthoz:

A Trtv. egyes rendelkezéseinek módosítása szövegpontosítás a településrendezésről szóló jogszabályok szóhasználatához való igazodás érdekében.

A 10. ponthoz:

A Trtv. 50. § (2) bekezdés *k)* és *l)* pontjaiban szövegpontosítás történik a szakszerűbb fogalomhasználat érdekében.

A 12. ponthoz:

A Trtv. 62. § (2), 63. § (2), 65. § (2) és 66. § (2) bekezdéseiben a felvezető szöveg pontosítása annak egyértelműsítése érdekében, hogy mikor kell alkalmazni az előírást.

A 13. ponthoz:

A hatályos Trtv.-ben a Balaton kiemelt üdülőkörzet tekintetében fontos szabályozási cél, hogy a zöldterületek közül a valós, ténylegesen közparkként, közkertként funkcionáló, közhasználatú területként fenntartott, tulajdonviszonyaiban is ezt tükröző zöldterületekre vonatkozzanak a legszigorúbb előírások. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kivett megnevezés azonban nem mindig nyújt biztos támpontot a valós használat megállapítására: számos valós zöldterület az ingatlan-nyilvántartásban nem közterületként, hanem pl. kivett beépítetlen területként van meghatározva. Ezért a Trtv. 63. § (1) bekezdésének módosítására vonatkozó javaslat nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásra való utalást.

A 15. ponthoz:

A Trtv. 67. §-ának a javaslat szerinti hatályon kívül helyezése miatt a 64. §-ból szükséges törölni a 67. §-ra való utalást.

A 16. ponthoz:

A hatályos Trtv. 66. § (1) bekezdésében a szabályozási cél az, hogy a legszigorúbb előírások a valós, ténylegesen közparkként, közkertként funkcionáló, közhasználatú területként fenntartott, tulajdonviszonyaiban is ezt tükröző zöldterületekre vonatkozzanak. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kivett megnevezés azonban nem mindig nyújt biztos támpontot a valós használat megállapítására: számos valós zöldterület az ingatlan-nyilvántartásban nem közterü-

letként, közparkként, közkertként stb., hanem pl. kivett beépítetlen területként van meghatározva. A 66. §-ban a nem valós zöldterületek szabályozása történik, a valós zöldterületek tekintetében a 65. § a releváns. Mivel a 65. §-ra vonatkozó javaslat kiterjeszti az általa szabályozott terület hatályát, a 66. §-ban azonos módon csökkenteni kell azt. Ezért a javaslat az ingatlan-nyilvántartásban való megnevezésre történő utalást elhagyja.

A 17. ponthoz:

A hatályos Trtv.-ben a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén a kertés mezőgazdasági terület övezetére és a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetére szigorú beépítési előírások vonatkoznak. Szakrális építmény azonban mindkét övezet területén építhető 30 m² bruttó alapterülettel. Az alapterület mértéke visszaélésekre ad okot, ezért annak csökkentése indokolt. A javaslat 10 m²-ben állapítja meg az elhelyezhető építmény legnagyobb bruttó alapterületét. A szakrális építmény definíciója, illetve a Balaton kiemelt üdülőkörzet táji adottságait meghatározó mezőgazdasági jellegű térségi övezeteiben elhelyezhető épületek körének felülvizsgálata a Trtv. soron következő felülvizsgálatának tárgyát képezi majd.

A 19. ponthoz:

A Trtv. 88. § (2) bekezdésének e) pontjában szövegpontosítás történik nyelvtani egyeztetés érdekében.

A 21. és 22. ponthoz

A Trtv. 93. § (4) és 94. § (2) bekezdésében szövegpontosítás a törvény belső koherenciájának megteremtése érdekében.

A 286. §-hoz

Az 1-5., 7-20., 26-28. és 30. ponthoz:

A magyar építészetről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési tervek 2026-ban kivezetésre kerülnek a tervrendszerből. Az emiatt okafogyottá váló rendelkezések, illetve szövegrészek hatályon kívül helyezése az ezzel való összhangot teremti meg.

A 6. ponthoz:

A hatályos Trtv. 4. § 20. pontja tartalmazza a kemping fogalmának meghatározását, a Trtv. kempinget tartalmazó két szakasza – a 68. § és a 75. § – a 4. § 20. pontjánál szűkebb értelemben használja a kemping fogalmát, és a szabályok csak a településrendezési tervben lehatárolt övezetekre, építési övezetekre alkalmazhatók, más jogszabály szerinti kempingekre nem. A településtervezői gyakorlatban a fogalom-meghatározás a Trtv. 68. § és 75. § kempingre vonatkozó rendelkezéseivel együtt nem alkalmazható, összevetve jogbizonytalanságot, értelmezési zavart okoz. Mivel más előírás a kempingekre nem vonatkozik, a félrevezető fogalom-meghatározás hatályon kívül helyezése indokolt, és az egyes előírásoknál (a 68. és a 75. §-ban) célszerű egyértelművé tenni az alkalmazás területét.

A 21. és a 23. ponthoz:

A hatályos Trtv.-ben a Balaton kiemelt üdülőkörzet tekintetében fontos szabályozási cél, hogy a zöldterületek közül a valós, ténylegesen közparkként, közkertként funkcionáló, közhasználatú területként fenntartott, tulajdonviszonyaiban is ezt tükröző zöldterületekre vonatkozzanak a legszigorúbb előírások. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kivett megnevezés azonban nem mindig nyújt biztos támpontot a valós használat megállapítására: számos valós zöldterület az ingatlan-nyilvántartásban nem közterületként, hanem pl. kivett beépítetlen

területként van meghatározva. Ezért a Trtv. 62. § (1) bekezdésére és a 65. § (1) bekezdésére vonatkozó javaslat az ingatlan-nyilvántartásra való utalás elhagyására irányul, ezzel kiterjesztve az említett szakaszok területi hatályát.

A 22. ponthoz:

A törvényjavaslat a Trtv. Balaton kiemelt üdülőkörzet településeire vonatkozó 63. § (2) bekezdés *a)* pontjának hatályon kívül helyezését javasolja, mert a törvényjavaslat szerint módosuló 12. § országos hatállyal is rögzíti az előírást új beépítésre szánt területek kijelölése esetén. Amennyiben azonban a zöldterület átsorolása nem új beépítésre szánt terület kijelölésére irányul, elegendő azon feltétel teljesítése, hogy az új zöldterülettel érintett ingatlant csak a települési önkormányzat szerezheti meg a jövőben. Ezt az előírást a 63. § új (3) bekezdése rögzíti.

A 24. ponthoz:

A Trtv. hatályos 67. §-a Balaton kiemelt üdülőkörzet parti és partközeli településeire vonatkozóan a beépítésre szánt terület növelése esetére új zöldterület vagy véderdő kijelölését írja elő. A Trtv. 12. §-ára vonatkozó, a (7) bekezdésben foglalt javaslat országos szinten ennél jóval szigorúbb kötelezettséget ír elő, ezért a 67. § hatályon kívül helyezése indokolt.

A 25. ponthoz:

A hatályos Trtv. 84. § (2) bekezdés *b)* pontjában foglalt szabályozás lehetővé teszi, hogy ha a helyi építési szabályzat a törvénytől eltérő értéket határozott meg a beépíthető telek legkisebb nagyságára vonatkozóan, akkor a Trtv. előírását nem kell figyelembe venni. A rendelkezést a korábbi Balaton-törvény vezette be, amely feltételezhetően nem kívánta korlátozni a településrendezési tervekkel létrehozott jogokat. A *b)* ponttal elérni kívánt szabályozási cél, hogy az elaprózódott kertes mezőgazdasági területeket hosszú távon felszámolja, a sűrűn épülő hétvégi házak építésének gátat szabjon, és gazdaságosabban működtethető telekméretetek jöjjenek létre. A Balaton-törvény hatályba lépése óta 22 év telt el, a településrendezési tervek számára adott lehetőség miatt nem történt előrelépés a szabályozási cél elérésében. Az előterjesztő a továbbiakban nem kívánja fenntartani azt a kivételt, amely gyakorlatilag semmissé teszi a szabályozást, nem a tényleges települési adottságokra és értékekre épül.

A 29. ponthoz:

A Trtv. 93. § (2) bekezdés egy mondatának hatályon kívül helyezésére a törvény koherenciájának megteremtése, a redundancia megszüntetése érdekében kerül sor a javaslatban.

A 291. §-hoz

Hatályon kívül helyezõ rendelkezek.

Az új kódex megjelenésével hatályát veszti a Kamarai törvény, az Étv. és a Tktv. .