

**A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Építész Kamara véleménye
2023. évi ... törvény
a magyar építészetről normaszövegéhez**

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,
az elősegít inkább valamilyen cselekményre utal, inkább: fejlesztése

2. Értelmező rendelkezések 3. §

3. §

[Fogalom-meghatározások]

E törvény alkalmazásában:

Szükséges egy egységes építésügyi fogalomtár (a különböző kormányrendeletek eltérő fogalomhasználatának egységesítése).

De ugyanígy az OTSZ fogalmainak értelmezésével való összhang, vagy esetlegesen egységes fogalomtárként való kezelése lenne szükséges.

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

Hiányzik a fogalom meghatározások közül az építmény térfogata.

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;

Vagy maga az így kifüggesztett reklámhordozó, hiszen ez esetben a háló hordozza a reklámot. A reklámháló definíciónál jól van megfogalmazva. Itt is így kellene.

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

és a tájépítészetet is.

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

Vannak-e egyéb feltételek. Félig romos épület esetében például helyreállításnak minősül-e?

53.-54. Innen hiányolom a huzamos emberi tartózkodás definiálását, mint fogalmat. Több helyen jön elő a jelenlegi jogszabályi rendszerben, és gyanítom a továbbiakban is lesz.

63. lakóépület: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület;
Fontos fogalom lenne a jellemző kifejezés értelmezése. Több helyen is előfordul. Mit jelent? 50%+1? Jellemzően emberi tartózkodásra szolgál, jellemzően lakást tartalmazó, épület funkciót jellemzően nem tartalmaz stb.

79. nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe;
A fogalomtár nem rendelkezik a helyiség definíciójáról. Egységes fogalomtár szükséges.

II. Fejezet

3. Az építészeti alapelvek rendszere

Az alapelvek rendszere, nagyon jó gondolat. Összességében könnyedebb, szabadabb, rugalmasabb tervezési folyamatot és településképvédelmet tesz lehetővé. Azonban ennek érvényre jutása, a hétköznapi, hatósági, bírói és tervezési gyakorlatba való átültetése számos értelmezési konfliktust fog eredményezni. Bár a jogszabály értelmezése a használó feladata, de mindenképpen fontos iránymutatás is ebben a tekintetben. Főleg a többszintű jogorvoslati rendszer miatt. Egyes szubjektív elemeket, mindenki másként és másként tud majd megítélni.

5. §

[A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]

(1)

d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését,
A társadalmi véleményezés milyen esetekben lépne be?

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,

Ezeket nem kell előtérbe helyezni. Inkább arról lenne szó, hogy ezek alkalmazásának elősegítését, támogatását.

(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.

A bevezetőben leírt szubjektív elemeket tartalmaz. A TAK-kal való összhang üdvözlendő. És a könnyedebb, rugalmasabb településképvédelmet támogatja.

6. §

[A szükséges minimum elve]

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

Van ilyen vizsgálat?

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

Ezalatt mit értünk? Az épület funkciókhoz történő adaptálását?

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

Az építési folyamat nem tud ilyen lenni. A tervezési folyamat, a programmeghatározás igen. A kivitelezés, az építés folyamata nem.

7. §

[A kritikai regionalizmusalapú megközelítés elve]

- (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.

A TAK-ok újraértelmezése itt is jó gondolat.

- (3) A kritikai regionalizmus alapján az építészeti alkotásoknál törekedni kell arra, hogy az építmény egyszerre legyen hagyománytisztelő és eredeti építészeti értéket hordozó.

Itt, vagy a fogalmaknál lehetne az általánosan használt fogalmat – építészeti, környezeti illeszkedés – meghatározni.

8. §

[A természeti környezet megőrzésének elve]

Ez a paragrafus kilóg a többi alapelv közül. Nagyon határozott, nem elvszerű, hanem konkrét elemeket tartalmaz. Bizonyos bekezdéseinek törvényen belüli áthelyezése javasolt.

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.

Az épület szerkezeteinek élettartalmára tekintettel. Mi az épület élettartama? Mennyi idő az amit tekintetbe kell venni?

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.

Ezt a pontot hogyan kell értelmezni? Egy régi szabályozáshoz képest (10-15 éves szabályozási terv felülvizsgálata után) a kár abból keletkezik, hogy az új hatályba lép. Nem a régi. Javasolt az új szabályozás hatályba lépésétől számítani, hiszen a kárt az új módosítás eredményezi. Ezzel valósul meg a jogbiztonság.

III. Fejezet

4. Az állami feladatellátás

17. §

[Az állam általános feladatai]

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

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

A népi építészet elemeihez széles körű épület-, építmény állomány társítható, mely adott esetben nincs közös halmazban a paraszti kultúrával. Illetve a paraszti szó nincs definiálva a tervezetben. Csak és kizárólag földműves? Esetleg hozzá kapcsolódó szolgáltatást végző vagy termelő iparos is annak számít? Javasolt elhagyni és egy egységként kezelni ezt a társadalmi réteget.

19. §

[A Kormány feladatai]

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

A fejlesztés, fejlődés lehet elméleti/teoretikus jellegű, a műszaki szót javasolt kihúzni, a tervezet további megjelenési eseteiben is.

IV. Fejezet - A mérnökök, valamint az építészek szakmai kamarái

26. §

[A kamarák gazdálkodása]

(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 **nonprofit gazdasági** társaságnak, feltéve, hogy az nem tagja gazdasági társaságnak, és ilyenben nincs részesedése.

Csak jogi személy gazdasági társaságok vannak, és csak ezek lehetnek nonprofit gazdasági társaságok. Nincs nem jogi személy nonprofit gazdasági társaság.

Nincs közhasznú társaság, csak közhasznú nonprofit gazdasági társaság.

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:

f) a megbízók megrendelők és megbízók és tagjai érdekeit figyelembe véve közreműködik a mérnöki vagy építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében
Az építészeti tervezési szerződés polgári jogilag vállalkozási szerződés, MEGRENDELŐ a szerződés másik alanya. Tervezői művezetés, szakértés megbízási szerződés, MEGBÍZÓ a másik fél.

28. §

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

(4) A taggyűlés határozatképes, ha a bejegyzett tagok több mint fele jelen van, **figyelmen kívül hagyva azon tagokat, akiknek tagsági jogviszonya fel van függesztve**. 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, **figyelmen kívül hagyva azon tagokat, akiknek tagsági jogviszonya fel van függesztve**. A megismételt taggyűlést az eredeti taggyűlés időpontját követő 60 napon belül kell összehívni.

Azon kamarai tagok, akiknek tagsági jogviszonya fel van függesztve nem gyakorolhatnak tagsági jogokat, pl. szavazat jogot, több tucat ilyen tag van, köztük olyanok, akik évtizedek óta „szüneteltetik tagságukat”. A felfüggesztett tagsági viszonyú tagok figyelembe vétele a határozatképességnél rontja annak esélyeit.

29. §

[A kamarai tisztségviselők és a titkárság]

(1) A területi kamara tisztségviselői az elnök, az **alelnökből, vagy alelnökökből**, az elnökség tagjai, a titkár, valamint a felügyelő bizottság és az etikai-fegyelmi bizottság elnökei **és a bizottságok tagjai**.

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

Egyes területi kamaráknál egy alelnök van.

A tagok is tisztségviselők, összhangban a 38. § (2) bekezdésével.

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, a **külön jogszabályban meghatározott jogkövetkezmények megállapítása során**.

Lásd 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről 43. § (1) A területi kamara titkára a szakmagyakorlóval szemben hatósági eljárást folytat le, és jogkövetkezményt állapít meg.

b) törvénnyel vagy kormányrendelettel a kamarák hatáskörébe utalt egyéb igazgatási ügyek **intézése**. *Nyelvtanilag nem illeszkedik az (1) bekezdéshez.*

V-VII. Fejezet

56. § (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 járasszékhely 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.

Mi a helyzet, ha az eljárásban nincs ennyi település, de a feladatok kötelezően allátandók? Pl.: belapátfalvai járás 8, balmazújvárosi járás 4, bátonyterenyei járás 8, békési járás 7 települése esetében? Célszerűbb lenne, hogy amennyiben a járásszékhely főépítésze kötelezően ellátja a járásban még legalább 1 vagy 2 település főépítési feladatait, ahhoz az állam költségvetési támogatást biztosít. Sajnálatos tapasztalat, hogy a kistelepülések erre nem szánnak forrást. Vagy lehet olyan opció is, hogy az állam a kötelezően létrehozandó járási tervtanácsok munkáját finanszírozza.

56. § (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.

Miért kellene a településképi vélemény ellen jogorvoslattal élni? Pont ezért képezzük és alkalmazzuk a főépítészeket, hogy megfelelő hely- és jogszabályismeret birtokában jó és a település érdekeit, nem az építető érdekeit szolgáló döntéseket tudjanak hozni, amivel persze az építetők sokszor nem értenek egyet. A kifogásnak kizárólag jogszabálysértés esetén legyen helye. Egyebekben a főépítész tekintélye csorbul, valamint az amúgy is túlterhelt állami főépítészekre újabb feladatot testálunk.

60. § (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.

A tervtanács az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt véleményezi, ennek nem része a belsőépítészet. A tervtanács a törvény alapján belsőépítészeti kialakításba nem szól bele. Országos szinten, műemlék esetében még érthető a belsőépítész részvétele, de a helyi tervtanácsokba miért kötelező meghívni? A belsőépítészet nem adekvát a tervtanácsi tevékenység céljával.

61. § (2) Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

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.

Az önkormányzati főépítészek jogköre csorbul, eddig az volt kommunikálva felénk, hogy a fenti épületek véleményezése csak ideiglenesen van elvéve helyi hatáskörből. Gyakorlatilag az önkormányzati főépítésznek egy jelentős helyi beruházásra sem lesz ráhatása. Részt venni valami véleményezésében messze nem ugyan az, mint önállóan véleményezni, vagy helyi tervtanácson tárgyalni.

61. § (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.

Az OÉT véleményével szemben nincs jogorvoslati lehetőség, minden mással szemben igen? Kitartok az 56. § (10) bekezdéséhez adott véleményem mellett, a településképi vélemény ne legyen megtámadható. Továbbá elutasító településképi vélemény esetén ne kaphasson építési engedélyt az épület – ez vonatkozzon a lakóház esetén előírt szakami konzultációra is. E kitétel nélkül nincs értelme településkép érvényesítésről beszélni.

62. § (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.

Tehát a helyi tervtanács véleménye 2 szinten fellebbezhető meg, mert amennyiben a területi tervtanács jóváhagyja a helyi döntést, az ügyfél fellebbezhet az OÉT-hez. Kitartok az 56. § (10) bekezdéséhez adott véleményem mellett, a településképi vélemény ne legyen megtámadható. Továbbá elutasító településképi vélemény esetén ne kaphasson építési engedélyt az épület – ez vonatkozzon a lakóház esetén előírt szakami konzultációra is. E kitétel nélkül nincs értelme településkép érvényesítésről beszélni.

63. § (1) Helyi építészeti tervtanács működik a járasszékhely városokban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben, kivéve, ha a világörökségi területen való elhelyezkedés miatt a tervtanácsi feladatokat a területi építészeti tervtanács látja el. Egyéb település esetében helyi építészeti tervtanács akkor működik, ha önkormányzat rendeletével helyi építészeti tervtanácsot állít fel.

És ennek a fedezetére lesz állami forrás biztosítva? Mert a járasszékhely városok költségvetésében szerintem nem fog ez beleférni. Illetve az 56. § (8) bekezdéséhez adott véleményhez kapcsolódva az állam a járasszékhelyeken működő tervtanácsok munkájához nyújthatna anyagi segítséget.

63. § (5) A helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a vélemény közlésétől számított 15 napon belül.

A településképi vélemény ne legyen kifogásolható! Továbbá elutasító településképi vélemény esetén ne kaphasson építési engedélyt az épület – ez vonatkozzon a lakóház esetén előírt szakami konzultációra is. E kitétel nélkül nincs értelme településkép érvényesítésről beszélni.

68. § (9) A tervezői művezetést jogszabály kötelezővé teheti.

Műemlékek, vagy olyan beruházások esetén, melyek a területi tervtanács, vagy az OÉT véleményezése alá tartoznak, indokolt a kötelező tervezői művezetés.

72. § (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.

Éves/havi díj? Alkalmanként?

72. § (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.

Éves/havi díj? Alkalmanként?

VIII. Fejezet

18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai

75. §. (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.

A barnamezős területek tervezett kataszterének összeállításánál a nagyobb és kisebb felhagyott területek feltérképezése is célszerű lenne.

76. § (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.

A kiemelt és nem kiemelt beruházások esetében is javasolt az épületek építési telken történő elhelyezése az engedélyezési eljárások ill. a környező telkek rendezett viszonyainak megteremtése érdekében.

19. A településtervezés és a településtervező

78. § (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.

A településrendezési tevékenységről szóló előírásokat a törvény 77. §-a tartalmazza.

78.§ (3) A települési önkormányzatok a településtervezési feladataik ellátására társulhatnak akkor is, ha területük egymással nem határos, de egy járásban fekszenek.

Ezzel a kérdéssel az egyes megyék területére készülő területrendezési tervek már foglalkoztak. Pl. Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegye Területrendezési Tervében a következő övezet tartalmazza ezeket a lehatárolásokat:

- *Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*

A területrendezési tervben ezek a térségek egymással szomszédos települések lehatárolásával jönnek létre. Ezek a közös tervezések többnyire akkor sikeresek, ha vagy területi kapcsolódás vagy valamilyen egyéb közös adottság nyomán kerülnek kivitelezésre. Az egy járásba tartozás a közös feladatok, adottságok hiányában várhatóan nem ad elég erős alapot a településfejlesztés, településrendezés kérdéseinek együtt kezelésére. Ebben az esetben csak egyidőben készülő, egymástól független tervekről lehet szó.

81.§. (2) A helyi építési szabályzat célja

d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme.

A törvény javasolja, hogy a településképi rendelet 2027-ig váljon részévé a helyi építési szabályzatnak. Az átvezetés folyamatát az adott település településrendezési tervvel való ellátottságától függően egyedileg meg kell tervezni.

81.§ (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 járásszékhely 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-érvényesítési 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.

81. (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.

A törvény általános indoklásában szerepel, hogy „Az új Törvény ...egyesíti a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a településképi rendeletet, a kisebb településeknél jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit.

A 81.§. (4) és (5) pontjában foglaltakból - ahol ezek részletezése szerepel – nem derül ki, hogy miben áll a könnyítés, sőt a kisebb településeknél konkrét építési hely megjelölése szükséges, ami általánosan egy nagyon kötött rendszer létrehozását jelenheti.

81. (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.

Ez a pont nehezen értelmezhető, a szigorúbb szabályozás eddig is megengedett volt, de a megengedőbb szabályozást csak az OTÉK alóli felmentéssel lehetett alkalmazni. A hivatkozott kormányrendeletnek (új OTÉK?) nagyon pontos meghatározást kell erről adnia, különben a beépítési szabályozások kezelhetetlenné válhatnak.

IX. Fejezet

96. §

[A helyi településkép-védelem]

(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.

Megszűnik a településképi rendelet. Javítani szükséges HÉSZ.

(11) A helyi emlékké nyilvánítás értékvizsgálaton alapul.

Vagy itt, vagy végrehajtási rendeletben szükséges kifejtetni ennek tartalmi elemeit, ahogyan a (12) is jelzi.

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

98. §

[A településképi véleményezési eljárás]

Az eljárás részletes szabályait itt, vagy végrehajtási rendeletben szükséges tisztázni. Milyen eljárásrendben kell lefolytatni.

99. §

[A településképi bejelentési eljárás]

Az eljárás részletes szabályait itt, vagy végrehajtási rendeletben szükséges tisztázni. Milyen eljárásrendben kell lefolytatni.

100. §

[A településképi kötelezés és a településkép-védelmi bírság]

Az eljárás részletes szabályait itt, vagy végrehajtási rendeletben szükséges tisztázni. Milyen eljárásrendben kell lefolytatni.

104. §

[Reklámok közzétételének keretszabályai]

(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.

Az ésszerű mérték nem értelmezhető. Hasonlóan a jellemezően kifejezéshez a

fogalom meghatározásoknál. Ha akarunk ilyen korlátozást, akkor azt pontosítani szükséges.

X. Fejezet Műemlékvédelem

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.**

A törvény adós marad a kifejezés magyarázatával.

132. §

(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.

Hogyan lehet hatósági eljárásban törekedni a tulajdonosi szerkezet optimalizálására, és mit jelent a fenntartható használatot biztosító tulajdonosi szerkezet?

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.

A törvényszöveg jelen formában félreérthető, és nem egyértelmű. Javasolat: az állagvédelemhez (feltétlenül/elengedhetetlenül) szükséges mértékeket meg nem haladó.....

XI. Fejezet - Az építésügyi hatóság eljárásai és a használatba vett építmények fenntartása

173. §

[Az építmény használatbavétele]

(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.

Kiegészíteni javasolt az alábbival: Az építész tervező a jogszabályi feltételek fennállása esetén a nyilatkozatot nem tagadhatja meg.

(Tudatosítani szükséges, hogy a felek közötti elszámolási, vagy egyéb vita nem vezethet a nyilatkozat megtagadásához).

XIII. Fejezet

36. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és a műszaki irányelvek

182. §

[Az építménnyel szemben támasztott fenntarthatósági követelmények]

a) a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek kerüljenek beépítésre,

Törekedni kell a fentiekre. Sok esetben a közelben előállított termék nem tudja teljesíteni, vagy rosszabb műszaki jellemzőkkel bír, így más elveket sérthet.

b) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott nulla kibocsátású épületre vonatkozó követelményértéket, és

Ahol ezt a végrehajtási rendelet előírja. (Új építés, és jelentős bővítés)

37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények

184. §

[Az építési termék]

(2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas ha:

d) az építési termék rendelkezik a termék előállítási helye és alapanyag eredete szerinti jelöléssel.

Új termék esetén. e) pontban a bontott termékkel kapcsolatos elvárások, és feltételek tisztázása is szükséges, igazodva a 182.§-hoz.

38. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai

185. §

[Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység, a szakértői tevékenység és a tervpályázat]

(2) Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetői tevékenységet végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések megoldását.

A tervezői művezetés indokoltságát vizsgálni szükséges, vagy végrehajtási rendeletben tisztázni, különös tekintettel a kivitelezést lezáró nyilatkozatra. Ahol a nyilatkozat szükséges, ott a művezetés nélkül nem adható ki érdemben.

186. §

[Az építészeti-műszaki tervezési szerződés]

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.

A tervezői díj indokolatlan ki nem fizetése esetén az építésfelügyeleti hatóságnál panasszal élhet a tervező, aki felfüggesztheti a kivitelezést. Művezetési tevékenység díjának kifizetése a nyilatkozat kiadásának feltétele. Nem egyidejűleg, hanem megelőzőleg.

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.

Szerzői jogilag nem értelmezhető ez a bekezdés.

Nem feltétlenül épület tulajdonosa rendeli meg az építési tevékenységet.

Van olyan eset, amikor nem a tulajdonos, hanem a használó kívánja az épületet átalakítani, átdolgozni.

A jogalkotónak tisztán kellene fogalmaznia:

A vagyoni jog átfogó kategória, az jelenti valamennyi felhasználási esetkör jogát. Szerzői vagyoni joga a szerzőnek van, felhasználási joga másnak is lehet. Javasolt a felhasználási jog kifejezés használata.

A felhasználás díjának alapja a felhasználást célzó tervezési szerződés tervezési díja.

A felhasználás díját a felhasználónak minősülő, építési tevékenységet megrendelő fél fizeti.

194. §

[Építésgazdasági intézkedések]

(4) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben az építésgazdaságért felelős miniszter a gyártót a minimális termelés fenntartására kötelezheti, utólagos kompenzáció lehetőségének biztosításával.

Kötelezés esetén nem a kompenzáció nem lehetőségként kell hogy szerepeljen. Utólag, vagy előre kompenzálja.

XV. Fejezet

Építészeti oktatás, képzés és továbbképzés

195. §

(4) Az építésgazdaságért felelős miniszter

e) támogatja az egyéb társadalmi szervezetektől induló építészeti kultúrával, fejlesztéssel, ismeretterjesztéssel foglalkozó kezdeményezéseket.

196. §

Javasolt a paragrafus törlése a XV. fejezetből, a kamarákkal foglalkozó IV. fejezethez való áthelyezése. Nem a fejezet címszavaihoz tartozik. Nem oktatás, nem képzés, nem továbbképzés, ez dokumentumok elbírálása.

197. §

[Szakmai díjak adományozása]

*c) a településrendezési **tevékenység***

*d) az **építésügyi igazgatási tevékenység***

kimagasló színvonalának elismerése.

Javasolt két pontba szedni a két fogalmat, mert nem összefüggő elemek.

Miskolc, 202. 06. 09.

Juhász-Nagy-Balázs elnök