

## 2023. évi ... törvény a magyar építészetről

### Preambulum

Mit jelent, hogy „**törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg**” (7. oldal), amikor a települések adottságai e tekintetben igen különbözőek?

Kinek a feladata elkészíteni „**a zöldfelületi tanúsítványt, amely minden épület mellett található zöldfelület és egyéb települési zöldterület állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről pontos információkat szolgáltat**”? (7. oldal)

### ELSŐ RÉSZ // ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

---

#### I. Fejezet - Alkalmazási szabályok

1. A törvény célja és hatálya 1. § - 2. §
2. Értelmező rendelkezések 3. §

#### II. Fejezet - Építészeti alapelvek

3. Az építészeti alapelvek rendszere 4. § - 16. §

**A tv.-tervezet új építészeti alapelveket fogalmaz meg**, amelyet az egész építési folyamat során figyelembe kell venni: többek között a polgári jó ízlésre, építészeti minőségre, stb. helyezi a hangsúlyt, amely követelmények akkor érvényesülnek, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül. Korábban is véleményeztük ezen alapelveket, továbbra is tartalmazza a tv.-tervezet. Véleményem szerint ezen alapelvek betartását a TAK-okban foglalt elvárások segíthetik, **de jelenlegi szakmai háttér hiánya miatt nehezen valósítható meg.** 12.§ Véleményünk szerint a kínálatnak kell meghaladnia a keresletet, a hiánygazdálkodás támogatása nem cél.

### MÁSODIK RÉSZ // A SZEMÉLYI ÉPÍTÉSJOG

---

#### III. Fejezet - Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai

4. Az állami feladatellátás 17.§ - 21. §

A 21.§-ban nevesítve van:

**-az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter**

**-a sajátos építményszabályozásért felelős miniszter**

**-a kulturális örökség védelméért felelős miniszter**

**-az építésgazdaságért felelős miniszter**

**-a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter**

**nem egyértelmű, hány miniszter végzi majd a felsorolt feladatokat**

5. Az önkormányzati feladatellátás 22. § - 23. §

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

6. A kamarai tevékenység általános szabályai 24. § - 26. §
7. A területi kamara 27. § - 31. §
8. Az országos kamara 32. § - 37. §
9. A kamarai választás alapvető szabályai 38. § - 39. §
10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai 40. § - 42. §
11. Az etikai-fegyelmi eljárás 43. § - 49. §
12. A kamara működésének közjogi garanciái 50. §
13. Kamarai hatósági ügyintézés 52. §

#### V. Fejezet - A főépítészek, a főmérnökök és az országos tájépítész

14. A főépítési szervezetrendszer 53. § - 56.§

56. §

[A járási tájépitész jogállása és feladatai]

- (1) A települési zöldfelületek és az építési beruházásokkal párhuzamosan megvalósuló zöldfelületek minőségének javítása érdekében a települési önkormányzatok [redacted] járásonként tájépitészt alkalmaznak. Minden járásszékhelyen legalább egy járási tájépitészt kell alkalmazni.
- (2) A járási tájépitész feladatát megbízási jogviszonyban látja el. A járási tájépitész kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.
- (3) A járási tájépitész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban nem bírálhatja el. A járási tájépitész által tervezett építészeti- [redacted] műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.
- (4) A (3) bekezdés szerinti tervezést a megbízástól számított 15 napon belül az illetékes [redacted] területi kamarának be kell jelenteni.
- (5) A járási tájépitész feladatát társulásban látja el, a járási tájépitész székhelye a járásszékhely jogállású önkormányzat székhelye, feladatát városi főtájépitészként is elláthatja.
- (6) A községi jogállású település
- a) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz járási tájépitészt, vagy
- b) vonatkozásában a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főtájépitésze/főkertésze látja el a járási tájépitész feladatokat.
- (7) Ha a települési önkormányzat nem tesz eleget a (6) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt [redacted] kötelezettségének, a községi jogállású település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a [redacted] járásszékhely város járási tájépitésze lesz az illetékes járási tájépitész.
- (8) A legalább 10 település vonatkozásában járási tájépitész feladatot ellátó tájépitészek és [redacted] munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.
- (9) A járási tájépitész a települési főépítészek munkáját segítve
- a) részt vesz a helyi építészeti tervtanácsban, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése [redacted] alapján ilyen működik azon a településen,
- b) közreműködik a településképi arculati kézikönyv és a településterv előkészítésében, [redacted] módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- c) véleményezi a települési zöldfelületek és az építési beruházásokkal párhuzamosan megvalósuló zöldfelületek tervdokumentációját,
- d) ellátja a kormányrendeletben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb [redacted] feladatokat.

15. A főmérnök, az országos tájépitész és a Balatoni főtájépitész 57. § - 58.§

VI. Fejezet - A tervtanácsok

## 16. A tervtanácsi szervezetrendszer 59. §

A tervtanácsok, főépítészek szerepét megerősíteni tervezik ugyan, de hi. 2025. január 1. Addig ki képviseli a hatósági munkákhoz ezen elvárásokat?

Kedvezőbb a tervezettnél(korábban központi tt.hez tervezték), hogy a 63.§ [A helyi építészeti tervtanács feladatköre] (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.

A preambulumban rögzített szándék, mely szerint „**nincs szükség engedélyezési tervi részletezettségű és kidolgozottságú tervdokumentáció benyújtására**” nem indokolja belsőépítész alkalmazását a tervtanácsban.

A kötelezően létrehozandó járásszékhelyi önkormányzati tervtanácsok vélhetően önkormányzati finanszírozásúak lesznek, bár olyan feladatok ellátását is végzik, amik jelenleg az állami finanszírozású területi tervtanácsok feladata. Meglátásunk szerint az egyébként jó elképzelés csak abban az esetben működőképes, ha a finanszírozásában az állam is szerepet vállal.

## VII. Fejezet - Az építési folyamat résztvevői

17. Az építési folyamat résztvevői és azok felelőssége 65. § - 73.§

## HARMADIK RÉSZ // A DOLOGI ÉPÍTÉSJOG

### VIII. Fejezet - A településfejlesztés és a településrendezés

18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai 74. § - 76. §

19. A településtervezés és a településtervező 77. § - 78. §

20. A településtervek típusai és azok tartalma 79. § - 83. §

Pontosítani szükséges a 83.§ (3) bekezdés c) pontját, hogy a preambulumban megfogalmazott cél, miszerint a lakóterületeken különböző szolgáltatások számára (kereskedelem, óvoda stb.) helyet kell biztosítani, teljesülhessen egy tömbön belül is.

21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények 84. §- 93. §

### IX. Fejezet - Országos és helyi településkép-védelem

22. A településkép védelmének rendszere 94. § -

96.§ Aggályosnak érezzük, hogy amíg az országos védelem alatt álló műemlékek esetében a védelem alá helyezéssel támogatási lehetőségek nyílnak meg a tulajdonos számára, a helyi védett emlékek esetében ilyen jellegű önkormányzatokat érintő kényszert nem, csak lehetőséget tartalmaz a törvény.

23. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer 97. § - 101. §

24. Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai 102. § - 107. §

### X. Fejezet - Műemlékvédelem

25. Általános rendelkezések 108. § - 111. §

111.§ Véleményünk szerint -azok nagy száma miatt- nem indokolt minden műemlék esetében az Országos Építészeti Tervtanácsnak eljárni, mert így az ügyek vizsgálatára azok nagy száma miatt kevesebb idő jut, és a tagok helyismerete is sok esetben kisebb. Ezért az örökségvédelmi bírságról szóló 91/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján a II. bírsági kategóriába tartozó műemlékek esetében a jelenlegi rendszernek megfelelően a Területi Építészeti Tervtanácsnak kellene eljárni. Így az

**Országos Építészeti Tervtanács lehetne a másodfokon eljáró tervtanács ezekben az esetekben.**

26. A műemléki értékek védelme 112. § - 125. §
27. A műemléki értékek megőrzése 126. § - 134. §
28. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések 135. § - 150. §
29. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei 151. § - 152. §
30. Nemzeti Műemlék Alap 153. § - 161. §

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

31. Építésügyi hatósági eljárások típusai és azok általános szabályai 162. § - 167. §
32. Fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában 168. § - 171. §
33. Az építmény kivitelezése, használatbevétele és fenntartása 172. § - 174. §

**A tervező nyilatkozattételi kötelezettsége még fog gondot okozni ott, ahol nem kell és nem fognak tervezői művezetést megrendelni. Itt enyhíteni kellene ezt azzal, hogy az eltakart, nem megállapítható hibákkal kapcsolatosan nincs felelőssége a nyilatkozatot adó tervezőnek.**

34. A kivitelezési tevékenység felügyelete 175. § - 178. §
35. Az építésügyi hatósági kötelezés általános szabályai 179. § - 180. §

**Üdvözlendő, hogy építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárássá válik az egyszerű bejelentés, amely eljárástípus az építetők jogbiztonságát erősíti. Részletek kidolgozása ehhez is szükséges.**

**A törvényjavaslat rögzíti " A 151. § (9) bekezdés szerinti tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett szakszerű építményre az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint hatósági bizonyítványt állít ki, vagy fennmaradási engedély ad, építésügyi bírság kiszabása nélkül. Ez a szabályozás elősegíti a természetben meglévő állapot és az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot összhangjának rendezését.**

**Kérdés: Hogyan, illetve mit vizsgál az építési hatóság az esetleg több tíz éve megvalósult épületek esetében, amelyeknél az építés óta többször módosuló rendezési terv, építési szabályok vannak életben? Hogyan, mi alapján dönt?**

#### **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.§ -

**A 182.§ d) pont szerinti „zöldkártya” és „szervízkönyv” fogalmakat a fogalom meghatározás nem tartalmazza, így azok nem értelmezhetők.**

37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények 184. §
38. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai 185. § - 187. §
39. Az építőipari kivitelezési tevékenység 188. § - 190. §
40. Az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok 191. § - 192. §

#### **XIV. Fejezet -Az építésgazdasági ösztönző rendszer és az építésgazdasági intézkedések 193. § - 194. §**

#### **XV. Fejezet Építészeti oktatás, képzés és továbbképzés 197. §**

#### **XVI. Fejezet - Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek**

- 41. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás 198. §
- 42. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása 199. § - 200. §
- 43. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás 201. § - 207. §
- 44. A nemzeti tervvagyron és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás 208. §

- 45. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás 209. §
- 46. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer 210. § - 215. §  
Az üvegkapu és beléptető rendszer általános előírása a kisvállalkozókat nehéz helyzetbe fogja hozni.

Ugyanígy a termékek és forgalmuk követése, a nemzeti hálózat működése számomra nem érthető, indokoltságát és annak célját homályosnak tartom.

## **ÖTÖDIK RÉSZ // ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **XVII. Fejezet - Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések**

- 47. Felhatalmazó rendelkezések 216. § - 217. §

### **XVIII. Fejezet - Átmeneti, sarkalatosságra és európai uniós követelményekre utaló rendelkezések**

- 48. Átmeneti rendelkezések 218. § - 221. §
- 49. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés 222. §
- 50. Az Európai Unió jogának való megfelelés 223. §

### **XIX. Fejezet - Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések**

- 51. Módosító rendelkezések 224. § - 290
- 52. Hatályon kívül helyező rendelkezések 291. §

\*\*\*