

**MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY**

**JAVASLATA**

2023. január 12.

- teljes változat -

## 1. A Törvény preambuluma

A 2022-ben alakult magyar kormány tárcát adott az építés ügyének. Az Építési és Közlekedési Minisztérium az életminőség garanciáját Magyarország Alaptörvénye XXI. cikkének (1) bekezdése alapján határozza meg, miszerint **Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez**. Az Alaptörvényben megfogalmazott állampolgári jog érvényre juttatása és védelme minden állami vezető közvetlen feladata, a helyi önkormányzatok, az építészeti és mérnöki szakma, a gazdálkodó szervezetek és a természetes személyek, azaz az egész társadalom összehangolt felelőssége, egyúttal alapvető érdeke. Ezen oknál fogva – valamint az egyre élesebben jelentkező gazdasági, energetikai, biztonságpolitikai kihívásokra válaszul – az új szabályozási keretrendszer az egészséges környezethez való elidegeníthetetlen jog védelméhez igazodva, és annak érdekében alakítja az építésügy rendszerét.

A jogalkotó szándéka szerint az új építészeti törvény időszerűségét szellemiségének korszerűsége fejezi ki. **Olyan törvényt alkotunk, amely az életminőség- és az értékvédelem alapvető igényén túl méltóképp képviseli minden magyar állampolgár, a helyi közösségek és az építész szakma érdekeit, óvja a zöldterületeket és meglévő épített örökségünket, elősegíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, valamint ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet és környezetalakítást.**

Az elmúlt évszázad urbanizációjából adódó káros hatások orvoslása érdekében kiemelt figyelmet kell szentelnünk a környezet, az élővilág, a zöld felületek, a biotóp védelmének, fennmaradt természeti értékállományunk konzerválásának és gyarapításának. Ennek érdekében, holisztikus szemlélet alapján a gyakorlatban három törvény összeolvasztásával, egyszerűsítésével és a kor kihívásainak megfelelő továbbgondolásával új törvényt kerül megalkotásra;

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) összevonva **a magyar építészetről szóló törvény** a XXI. század kihívásaira válaszul, **a kritikai regionalizmus elveit, nemzetközi kitekintések és a szakmaképviseltek tapasztalatait ötvözi, a feltétlenül szükséges szemléletváltás nyomán az épített környezet védelmét annak alakítása elé helyezi, óvja a zöldterületeinket, ösztönzi a vidéki és a városi épített értékek konzerválását és minden eszközzel támogatja a minőségi építészeti újabb alkotásainak megszületését.**

A jogalkotó szándéka, hogy a szakmai testületek által régóta várt építészeti törvény megalkotása egyszerre hozzon létre átláthatóbb, korszerűbb, egyszerűbb és egységesebb szabályozást, illetve tükrözze a terület kiemelt fontosságát.

Biztonságos, emberközpontú és áttekinthető jogi háttérrel a szakmai kvalitást, a környezet- és energiatudatosságot ösztönözve **hisszük**, hogy az épített környezet védelme és alakítása a tervezéstől a megvalósuláson és eljövendő életciklusain át nemzeti

összetartozásunkban jelent támogató és biztos alapot, hogy az építészet és az építési folyamat önmagán túlmutatva a találkozás és önazonosság tere lehessen.

Érdekvédő, környezettudatos, nemzeti kulturális gyökereinkből merítő elkötelezettséggel, aktuális, hatékonyságot segítő, korszerű, identitást erősítő rendelkezéseket fogalmazunk meg a szakma bevonásával.

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 építés és a környezetalakítás országépítő közügy, az épületek, a műtárgyak, a közterek, a köztéri alkotások, a települések és a természeti környezet az ország vagyonát gyarapítva együttesen alkotják azt a kultúrtáját, amely legnagyobb léptékű nemzeti értékünk,
- természeti értékeink, a vidék képezi gazdaságunk, nemzeti identitásunk ennél fogva életminőségünk alappillérét, amit elpusztítani nem lehet,
- ezzel teljesítjük az Alaptörvény Nemzeti Hitvallásában megfogalmazottakat, 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 igénybevételét, az építmények rendeltetésüknek megfelelő használatát, valamint az épített örökség védelmét és az újabb minőségi építészeti alkotások támogatását,
- energia- és környezettudatosságra van szükség, amelynek át kell járnia a tervezői és kivitelezési tevékenység teljes folyamatát, és vizsgálandó szempontnak kell lennie a főépítési, tervtanácsi és hatósági eljárások során is,
- a szakmát, az (építés)gazdaságot és a társadalmat önállóságában, függetlenségében támogató intézkedések meghozatala egyre sürgetőbb kihívás,
- a környezet- és örökségvédelmi, építési folyamatok, építésgazdasági stratégia sikerre viteléhez kapcsolódó adminisztráció redukálása, szakhatósági hatáskör és bürokrácia csökkentése elengedhetetlen feltétel,

az építési igazgatás állami intézményrendszeréről, a településkép védelmének önkormányzati feladatellátásáról, az épített örökségünk védelméről, az építésgazdaságról és a szakmai kamarák tevékenységéről egy olyan kerettörvényt alkot az Országgyűlés, amely a legfontosabb, törvényi szinten szabályozandó követelményeket tartalmazza.

Az új építészeti törvény preambuluma külön is kiemeli, hogy az építési tevékenység egyben országépítő közügy is, és az új szabályoknak a **polgári jó ízlést kell kiindulási alapnak tekinteniük**. Van mire és van kire büszkének lennünk, a Törvény megalkotásával

[S1] megjegyzést írt: kizáró jellegű, szubjektív, nem definiálható és nem definiált megfogalmazás – javasoljuk elhagyni

az eleink által több évszázad alatt megalkotott magyar építészeti remekművek, illetve Lechner Ödön, Kós Károly és Makovecz Imre munkássága előtt is tisztelegni kívánunk.

A Törvény előkészítése során Kazinczy Ferenc 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 építészeti és más szakembereket látunk magunk előtt, ugyanakkor tudjuk, hogy egyértelmű szabályozásra és annak következetes számonkérésére 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 a Törvény megalkotásakor.

## 2. Értelmező rendelkezések

A Törvény azokat a fogalmakat rögzíti, amelyek a Törvény normaszövegében előfordulnak és jelentésük, tartalmuk értelmezésre szorul. A fogalmak az Étv., a Tktv. és Kötvt. fogalom-meghatározásaiból kerülnek át, az építésgazdasági és a szakmai kamarai fogalmak pedig újonnan, **előzmény nélkül** kerülnek be a Törvénybe.

A törvény több mint 70 fogalmat fog tartalmazni, amelyek közül a legfontosabbak a következők:

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

*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.

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

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

*Életciklus:* az építmény, az építési termék használatának egymást követő és egymással összefüggő szakaszai, a nyersanyagbeszerzéstől vagy a természeti erőforrásokból történő

**[S2] megjegyzést írt:** bántóan szűk és egyoldalú lista; javaslat: -vagy ne legyen nevesített lista, -vagy legyen sokkal bővebb

**[S3] megjegyzést írt:** maguk a fogalmak nem előzmény nélküliek; javaslat: elhagyni a jelzót

előállításától a gyártásig, leszerelésig, esetleg előzetes újragyártással vagy anélkül történő újrafelhasználástól a végső ártalmatlanításig.

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

*Építésgazdaság:* 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.

*Építésgazdaság szereplői:* azok a szereplők, akik az építési termék vonatkozásában, annak bármely életciklusában tevékenységet végeznek.

*Építési beruházás:* építmény, építményrész, épületegyüttes építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, illetve lebontásával összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki és építésügyi tevékenységek összessége.

*Építésügy:* az építéssel és az építésgazdasággal összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátás összessége.

*Építésügyi műszaki irányelv:* jogszabály, európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás.

*Építészeti örökség:* az épített örökségnek minősülő műemlékek és a tájépítészeti alkotások összessége, annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

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

*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.

*Forgalmazó:* az értékesítési láncban a gyártótól vagy importőrtől eltérő természetes vagy jogi személy, aki forgalmazza az építési terméket.

*Gyártó:* az a természetes vagy jogi személy, aki az építési terméket gyártja, vagy aki saját nevében vagy védjegye alatt egy ilyen terméket terveztet vagy gyártat és értékesít.

*Hagyományos vagy természetes építési termék:* ismert és gyakorolt hagyományos eljárással előállított, az előállítás körzetében helyi felhasználásra szánt fa, terméskő, föld, agyag, vályog, nád, szalma és más természetes vagy növényi anyagok, és az ezekből jellemzően nem sorozatban gyártott építési termékek.

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

*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.

*Importőr:* az európai unióban letelepedett természetes vagy jogi személy, aki harmadik országból származó építési terméket hoz forgalomba az uniós piacon.

*Közhasználatú építmény:* az olyan építmény vagy építményrész, amely

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozható, vagy meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen, jellemzően oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti, sport, pénzügyi, kereskedelmi, szolgáltatási, közigazgatási, igazságszolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei, vagy
- törvényben vagy kormányrendeletben közhasználatúként meghatározott.

*Közterület:* közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván, valamint az állam vagy az önkormányzat tulajdonában álló, közforgalom elől el nem zárt magánút.

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

*Műemlék:* olyan közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott műemléki érték, amelyet miniszteri döntéssel, határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánítottak.

*Műemlékfenntartás:* a műemlék rendeltetésszerű és biztonságos, méltó (eszmei értékével összhangban álló) használatához, illetve védett értékei megőrzéséhez szükséges üzemeltetés és ennek során a jókarbantartás teljesítése, állagmegóvási beavatkozások elvégzése, valamint a műemléki helyreállítás.

*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.

*Műszaki egyenértékűség:* építmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több építmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti.

*Műszaki megvalósítás rendszere:* építmények 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.

*Műtárgy:* mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat.

*Nevesített műemléki érték:* érték meghatározó 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.

*Önkormányzati (települési, térségi, a fővárosban fővárosi és kerületi) főépítész:* a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás településfejlesztési és településrendezési, településképvédelmi, ezekkel összefüggő területrendezési tárgyú döntéseit előkészítő személy.

*Sajátos építményfajták:* többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú 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.

*Tájépítészeti alkotás:* az épített környezet részét képező, önálló építményeket magában foglaló vagy építményhez, épületegyütteshez kapcsolódó szabadtér, amely természeti elemeket is tartalmaz.

*Telek:* egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

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

*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.

*Új beépítésre szánt terület kijelölése:* településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.



### 3. A Törvény célja és hatálya

A Törvény 7 kiemelt célt fogalmaz meg:

- a) a polgári jó ízlés elősegítését és az életminőség javítását,
- b) az építészeti örökségünk és a települési zöldfelületek védelmét,
- c) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvását,
- d) a kiszámítható településtervezés elősegítését,
- e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítását, amely a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja és a magyar építőanyagok felhasználásának elsőbbségét teremti meg,
- f) az építési folyamat során a tájépítészet szerepének erősítését,
- g) az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a társadalmi és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítását.

A Törvény személyi hatálya kiterjed mindazon természetes személyekre és gazdálkodó szervezetekre, akik építéssel kapcsolatos jogalkotási tevékenységet végeznek (akár az állam, akár a helyi önkormányzatok részéről), a jogszabályok érvényesítésében veszek részt (főépítészek, tervtanácsok, főmérnökök, országos tájépítész, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági szakemberek), vagy éppen a településtervezési és építési folyamat szereplői (például településtervező, építtető, építész-tervező, kivitelezés résztvevője). A Törvény szabályozza a szakmai kamarák szervezetét és működési rendjét, alapvető feladatait, valamint az építésüggyel összefüggő képzés, továbbképzés és kutatás törvényi szintet igénylő szabályait.

A Törvény tárgyi hatálya kiterjed

- a) az állam építésügyi, országos településképvédelmi és műemlékvédelmi, valamint az önkormányzat építésügyi és helyi településképvédelmi feladatainak meghatározására,
- b) a főépítész szervezetrendszer és a tervtanácsok működésének szabályozására,
- c) a településfejlesztésre és a településrendezésre, valamint a településképvédelmére,
- d) az építmények építési előírásainak meghatározására, az építés céljára szolgáló termékek, anyagok, szerkezetek és berendezések követelményeinek kialakítására, minőségének biztosítására,
- e) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására,
- f) az építészeti örökség védelmére, a műemlékekre és a tájépítészeti alkotásokra,
- g) a településtervezés és településképvédelem részét képező önkormányzati határozatokra és helyi önkormányzati rendeletekre, valamint a településképi önkormányzati hatósági hatáskör ellátására,
- h) az építésügyi és műemlékvédelmi hatósági hatáskörök gyakorlására.

A Törvényt a **sajátos építményfajták tekintetében** a rájuk vonatkozó külön törvényekkel, kormányrendeletekkel, miniszteri rendeletekkel, önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni. A műemlék és műemléki terület Törvény szerinti védelme nem érinti az annak elemein más jogszabályok alapján fennálló védettséget.

**A Törvény 2023. július 1-jén lép hatályba.**

#### 4. Építészeti alapelvek

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a tervek készítése, a főépítési és a tervtanácsi 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 és 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, az építésügyi hatóság, 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 törvény alapelvei között kitüntetett helyet foglal el a polgári jó ízlés, amely magába foglalja többek között az értékek felismerését, az emlékek tiszteletét, a természeti környezetünk megóvását és a hazaszeretetet.** A polgári jó ízlés az építésügyben elválaszthatatlan az építészeti minőség elvétől.

**Az építészeti minőség az építés 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 környezettudatosági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítését,

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

e) a kivitelezés során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát, az energia- és anyaghasználatban a minimumra törekvést,

f) a kivitelezés ellenőrzése során az alkalmazott anyagoktól elvárható magas minőség garantálását,

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

*b) A szükséges minimum elve*

A tervezési és építési folyamatnak minden esetben a valós igények és a jelen állapot felmérésével kell kezdődnie. El kell kerülni a felesleges építési és bontási tevékenységeket. A tervezési és építési folyamat során vizsgálni és támogatni szükséges a funkcionális egymásra rétegződéseket.

Az építési folyamat során az építészeti minőség teljesítését előnyben kell részesíteni a mennyiségi szempontokkal szemben.

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

**A szükséges minimum elvéhez kapcsolódónak tartjuk, hogy az általános és sajátos építményfajta szerinti építmények hatósági eljárásainak időigénye, az eljárásban résztvevő társhatóságok (szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók) köre, bevonásuk feltételei és a közreműködésre vonatkozó eljárási szabályok kerüljenek felülvizsgálatra annak érdekében, hogy az eljárások ne húzódnak el és azokban csak a valóban indokolt és szükséges társhatóságok nyilvánítsanak véleményt.**

**Szükségesnek tartjuk különösen is felülvizsgálni az építésügyi hatósági eljárásokban a fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságok tűzvédelmi szakhatósági hatáskörének terjedelmét, a bányafelügyelet szakhatósági közreműködését, valamint a kormányhivatalokon belül működő műszaki biztonsági, talajvédelmi és erdészeti szervezeti egységeknek az építésügyi hatósági eljárásokban való szerepét.**

*c) A helyi és tájegységi építészeti értékek védelmének és népszerűsítésének 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 településképhez 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*

Zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű zöldterület vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre. Zöldterület övezet esetén a csereterület kizárólag önkormányzati tulajdonba kerülhet.

Az erdőterület övezet és zöldterület övezet együttes nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet.

Az egyéb (nem zöld- és nem erdőterület övezetben lévő) beépítésre nem szánt területeket csak abban az esetben lehet beépítésre szánt területbe sorolni, ha a beépítésre szánt terület növelésekor

a) az új beépítésre szánt terület legkevesebb 25%-ának megfelelő nagyságú, az új beépítésre szánt területtel legalább 50%-ban közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet is egyidejűleg kijelölnek, azzal, hogy a gazdasági terület építési övezetek esetében a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető, vagy

b) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban kijelölt, de még be nem épített beépítésre szánt területet beépítésre nem szánt területbe sorolják vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület nagyságát és a csereterület övezeti besorolása azonos lesz.

A települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében.

A településen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha

a) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előirányzó fejlesztési célnak megfelel, és

b) új lakóterületek esetén a közműellátás biztosított – vagy közműpótló berendezésekkel megoldott – lesz, a személygépkocsi várakozóhelyek rendelkezésre fognak állni, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosított lesz.

Kiemelt közérdek esetében a területcsere és a beépítésre nem szánt területi gyűrű szabálya alól (lásd nem félkövérrel szedve) az országos főépítész felmentést adhat.

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.

[S4] megjegyzést írt: redundancia ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása

[S5] megjegyzést írt: itt az elvekre kellene szorítkozni;  
részletesen ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása  
javaslat:  
a tétel paraméterek kerüljenek át oda

[S6] megjegyzést írt: redundancia ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása

[S7] megjegyzést írt: itt az elvekre kellene szorítkozni;  
részletesen ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása  
javaslat:  
a tétel paraméterek kerüljenek át oda

[S8] megjegyzést írt: redundancia ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása

[S9] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

#### A barnamezős területek hasznosítását

- a) kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és  
b) sajátos településrendezési, településképi és építési követelmények meghatározásával  
kell elősegíteni.

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 rozsdadóvezet és a rozsdadóvezeti akcióterület kategóriák, elnevezések **megszüntetésre megszüntetésre** kerülnek.

#### f) Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve

Az épített örökség a nemzet egészségének 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 nemzetiségi 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 építési folyamat minden résztvevője, az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni és az építményeket használni, hogy annak során szem előtt tartja mind a saját, mind mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét. Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény a rendeltetéséhez képesti legmagasabb szintű életminőséget biztosítsa, így megfelelően benapozott és páramentes legyen, és a

**[S10] megjegyzést írt:** itt az elvekre kellene szorítkozni; részletesen ld. 33. oldal  
8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása javaslat:  
a tételen paraméterek kerüljenek át oda

használójának egészségét ne veszélyeztesse. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy az építésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét.

Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, az építmények tervezése és kivitelezése, valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési folyamat során keletkező hulladékok a lehető legnagyobb mértékben anyagukban hasznosításra kerüljenek, így elősegítve a körforgásos szempontok érvényesülését.

Közhasználatú építmény építése során kiemelt figyelmet kell fordítani a jogszabályokban rögzített, akadálymentességre vonatkozó szabályok érvényesítésére, a közhasználatú építmény felújítása, bővítése során pedig az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására.

#### *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.

**Célunk, 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*

A környezetvédelmi, természetvédelmi és területrendezési szabályozás figyelembevételével kell a jogszabályokban az építésügyi előírásokat meghatározni. **Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi vagy a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.**

Az építészeti örökség elemeire vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelményeket is meg lehet állapítani azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények 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 szabályosság elve*

Minden építményt úgy kell tervezni, kivitelezni és használni, hogy az megfeleljen a jogszabályoknak – ideértve a szerzői jogi, a telek rendezettségére vonatkozó, valamint a helyi önkormányzati szabályozást is – és a szakmai követelményeknek. Az építési folyamat minden szereplője felelősséggel tartozik a rá vonatkozó szabályok megtartásáért. Az építmény tulajdonosa vagy használója köteles az építmény jó műszaki állapotát, a telek zöldfelületének jó állapotát megőrizni és folyamatosan fenntartani, ennek során az építmény állapotát, állékonyosságát – a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon – időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

*l) 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 tervényilvántartás 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.

## 5. Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai

Az építésügy és a műemlékvédelem központi irányítása, a településrendezés tekintetében pedig az arra vonatkozó országos szabályok megállapítása az állam feladata.

Az állam kiemelt feladatának tekinti

- a települések beépítésre szánt területei terjeszkedésének korlátozását és a barnamezős területek elsődleges felhasználásának elősegítését,
- a műemlékek és a műemléki területek védelmét és fenntartható használatának elősegítését, az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítását,
- a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérését, tudományos alapú értékelését, megőrzését és megismertetését.

Az **Országgyűlés** az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében gondoskodik a **központi törvényi szabályozás megalkotásáról és ennek az építészeti elvárásoknak megfelelő 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** az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében

- a) elfogadja az épített környezet védelmét és alakítását biztosító - a nemzetközi előírásokkal összhangban álló - kormányrendeleteket és gondoskodik azok felülvizsgálatáról,
- b) országos és állami főépítési, tervtanácsai, építésügyi hatósági és örökségvédelmi intézményrendszert működtet,
- c) meghatározza a településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket (országos településképvédelem), a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének területét (Országgyűlés és környezete), és ezekre vonatkozóan településképvédelem-értékesítési eszközöket fogalmaz meg (véleményezés, bejelentés, kötelezés, bírságolás),
- d) ellátja a nemzetközi egyezményekben adódó állami feladatokat,
- e) támogatja a minőségi építészeti elősegítő oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, építészeti nevelési programokat.

A **Kormány**

- a kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek telkére, azok felújítása és méltó hasznosítása érdekében,
- a barnamezős területekre, azok kármentesítéssel és adómentességgel egybekötött hasznosítása érdekében,
- tömeges bevándorlás okozta veszélyhelyzet esetén, a menekülteket befogadó építmények vonatkozásában

sajátos településrendezési, településképi és építési előírásokat (anyag jogi előírásokat) állapíthat meg, valamint az építési tevékenységgel összefüggően különös hatósági eljárási szabályokat is rögzíthet.



A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták tekintetében az összehangoló feladatokat is - az **építési és közlekedési miniszter (a továbbiakban: miniszter)** útján gyakorolja.

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 főépítések, a területi tervtanácsok és a főmérnökök szakmai irányítását,
- c) szakmai segítséget nyújt az országos főépítészen keresztül az önkormányzati főépítések 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 **települési önkormányzat** - a Törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között - településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi feladatokat lát el.

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, 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

- a) településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és HÉSZ-t fogad el, és gondoskodik azok felülvizsgálatáról,
- b) a HÉSZ-ben szereplő településképi követelményeket településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti, valamint ha a követelményeket nem teljesíti az ingatlantulajdonos vagy az ingatlan használója, akkor kötelezést vagy bírságot is megállapíthat,
- c) törvényben meghatározott módon önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi tervtanácsot működtet, akik a helyi jogszabályi követelményeket érvényesítik az építési tevékenységek során.

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

## 6.A szakmai kamarák, a főépítészek, a tervtanácsok, a főmérnökök és az országos tájépítész

### 6.1.Szakmai kamarai feladatok, jogállásuk, szervezetük és működési rendjük

A Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és ezek területi kamaráinak működéséről, feladataikról és egyéb hozzájuk kapcsolódó szabályokról törvényi szinten a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: kamarai törvény) rendelkezik. **Az új Törvény hatálybalépésével ezt a 26 évvel ezelőtt elfogadott jogszabályt hatályon kívül akarjuk helyezni, és a magyar építészet alakításában fontos szerepet betöltő szakmai kamarák feladatait, megújuló tagozati rendszerét és működési rendjét az új Törvényben kívánjuk szabályozni. A főépítészeknek külön kamarai tagozata lesz.**

**A Törvény alapján a mérnöki, az építészeti tervezői és szakértői tevékenység gyakorlásának engedélyezését és felügyeletét a köztestületként működő kamarák végzik.** A Törvény kimondja, hogy a mérnöki és az építészeti tervezői, illetve szakértői tevékenységet **kevés kivétellel** csak kamarai tagsági viszony keretében lehet végezni. A kamarai tagok jogosultak részt venni a hivatásukat és szakmai normák megalkotásában, kötelesek azokat betartani és érvényre juttatni.

A szakmai kamarák területi elven létrejövő, tagsággal, önkormányzattal, feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek. Két szakmai kamarai szervezetet nevesít a Törvény, a mérnökök és építészek kamaráját. A területi kamarák meghatározott területi illetékességgel jönnek létre. **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 Törvény meghatározza a kamarák közfeladatait.** Kimondja, hogy az ott felsorolt esetekben (például engedélyezés, hatósági igazolvány kiállítás) a területi, illetve országos kamara az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti közigazgatási hatóságként jár el. A törvényi szintet nem igénylő kérdéseket végrehajtási kormányrendelet tartalmazza.

**A kamarák működésével kapcsolatos legszükségesebb előírásokat szintén tartalmazza a Törvény (egyesülés, szétválás, tisztségviselők választásának szabályai, etikai-fegyelmi eljárás és a gazdálkodás egyes szabályai stb.),** de teret hagy az alapítók érdekeinek megfelelő rendelkezések meghozatalára is. A kamarák alapítását és működési rendjét tartalmazó alapszabály.

A mérnöki kamarák működését törvényességi szempontból az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter felügyeli. Bírói kontroll biztosítja, hogy diszkriminatív intézkedésekre és az alkotmánnyal, jogrenddel egyébként össze nem egyeztethető döntésekre ne kerülhessen sor.

**[S11] megjegyzést írt:** nem értünk egyet a kivétel lehetőségével; amennyiben ez mégis szükséges, kérjük definiálni, mely esetekben

## 6.2.A főépítések és a tervtanácsok szerepe és a hatósági eljárásokkal való kapcsolata

A főépítési szervezetrendszer független a **11. fejezetben szereplő hatósági tevékenységtől, mind szervezeti felépítettsége, mind az ellátott feladat tartalma tekintetében.**

[S12] megjegyzést írt: 12. Az építéssel kapcsolatos hatósági tevékenység

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, az állami főépítészt és az önkormányzati (települési, térségi) főépítészt foglalja magában. A főépítések elsődlegesen településképi és műemlékvédelmi szempontokat érvényesítenek, **döntéseiket a normatív jogszabályi előírások mellett az építészeti alapelvekre – többek között a minőségi építéssel követelményére – alapítják,** és a véleményüket több esetben egy testület (tervtanács) elnökeként hozzák meg. Az önkormányzati főépítési döntések jellemzően 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 főépítés szakmailag irányítja.**

## 6.3. A főépítési szervezetrendszer

A Törvény meg kívánja erősíteni a főépítési szervezetrendszert, mivel az a minőségi építéssel képviselőként jelentős szerepet tölt be.

Szükséges kiemelni, hogy a főépítések nemcsak egyszemélyi felelősök, mivel ők vezetik az országos, a területi és a helyi tervtanácsokat – mint az adott tervtanácsok elnökei –, így ezeknek a testületeknek a munkájában is elvülhetetlen szerepet töltenek be. Egyszemélyi felelősként és a tervtanácsok elnökeként a településrendezési, a településképi-védelmi, 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.**

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 megyei kormányhivatalokban működik, aki főosztályvezetői besorolással, 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 dokumentumok és a HÉSZ gondozásában, valamint építészeti-műszaki tervdokumentációk véleményezésében a települési főépítészeknek igen jelentős a szerepük, azonban jelenleg csak mintegy 400 település rendelkezik települési főépítéssel, 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 (települési) főépítést alkalmaznia legkésőbb 2025. január 1-jétől.

A községi jogállású (vagy nagyközségi címmel rendelkező) települések vonatkozásában viszont választási lehetőséget kínálunk:

- vagy saját önkormányzati (települési) főépítést alkalmaznak,
- vagy a szomszédos községekkel összefogva közösen alkalmaznak önkormányzati (térségi) főépítést,
- vagy ha 2025. január 1-jéig egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti járasszékhely város önkormányzati (települési) főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is 2025. január 1-jétől az önkormányzati főépítész.

Szükséges kiemelni, hogy a járasszékhely városokba kerülő főépítési többletfeladatokhoz az állam költségvetési támogatást kíván biztosítani.

A Törvény egyúttal – amellet, hogy a megyei területrendezési terveket is ki kívánja vezetni – megszünteti a megyei önkormányzati főépítész jogintézményét.

Fontos kérdésként merül fel különösen a kistelepüléseken, hogy a települési főépítészek a működési területükön nem készíthetnek építészeti-műszaki tervdokumentációt, azaz saját településükön nem tervezhetnek. Mivel a települési főépítészek jellemzően lokálpatrióták, akik maguk is tevékenyen részt kívánnak venni a települési környezet alakításában és minőségi formálásában, a Törvényben megszüntetjük a jelenleg jelentkező összeférhetlenséget. 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.

[S13] megjegyzést írt: települési és térségi főépítészek

[S14] megjegyzést írt: amennyiben a saját működési területen való tervezés lehetősége az állami főépítészekre is kiterjed, a garanciális szabály vonatkozzon rájuk is, javaslat:  
az ilyen ügyek elbírálása kerüljön  
- vagy másik állami főépítész és területi tervtanács elé;  
vagy az országos főépítész és országos tervtanács elé

A főépítési feladatok ellátása jogszabályban meghatározott **szakirányú végzettséghez és szakmai gyakorlathoz kötött tevékenység marad** a továbbiakban is, amelyek részletszabályait kormányrendelet fogja meghatározni.

#### **6.4. A főépítések feladatai**

Az országos főépítész

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

Az állami főépítész

- a) vezeti a területi tervtanácsot,
- b) véleményezi a településfejlesztési terv, a településképi arculati kézikönyv, a HÉSZ-t és annak módosítása tervezetét, a HÉSZ vonatkozásában záró szakmai véleményt ad, amelyet az önkormányzati rendelet elfogadásánál figyelembe kell venni,
- c) szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátáshoz,
- d) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

Az önkormányzati főépítész

- a) vezeti a helyi tervtanácsot, ha ez a Törvény alapján vagy az önkormányzat döntése szerint működik a településen,
- b) közreműködik a településfejlesztési terv, a településképi arculati kézikönyv, a HÉSZ és annak módosítása előkészítésében, gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- c) szakmailag kiadmányozásra előkészíti a településképi hatósági döntéseket,
- d) ellátja a kormányrendeletben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

#### **6.5. A tervtanácsi szervezetrendszer**

**A tervtanácsi szervezetrendszer a főépítési 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 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 2025. január 1-jétől a járasszékhely városokban (174 település) lesz kötelező megszervezni és fenntartani. Természetesen emellett más települések is dönthetnek úgy, hogy helyi tervtanácsot működtetnek (például a járasszékhelynek nem minősülő Hévíz és Zalakaros ma is működtet tervtanácsot).

#### 6.6. A tervtanácsok alapfeladatai

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.

[S15] megjegyzést írt: javaslat: tervezői jogosultsággal (Magyar Építész Kamarai tagsággal) rendelkező

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 400m<sup>2</sup>-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.

[S16] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

A Törvény újdonsága, hogyha a műemlékeket érintően építési vagy örökségvédelmi hatósági eljárás köteles átalakításokat, felújításokat hajtanak végre, akkor ezek tervdokumentációját az engedélyezést megelőzően meg kell küldeni az Országos Építészeti Tervtanácsnak véleményezésre. Jelenleg csak a műemlékek egy része esetében van így. (Ezzel egyidejűleg a helyi tervtanácsok elsőfokú szerepköre a helyi védelem tekintetében megszűnik, tekintettel arra is, hogy a helyi védelem a műemlékvédelem részévé válik.)

[S17] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

A területi építészeti tervtanács kettős 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 Tervtanácshoz), ehelyett a helyi tervtanácsok által hozott véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet jogorvoslattal (kifogással) élni. Erről részletesebben a településkép-védelmi fejezet szól.

[S18] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

A szubszidiaritás elve alapján minden, ami helyi szinten elintézhető, az a helyi építészeti tervtanács feladata. Ide tartoznak jellemzően a településképi véleményezési és bejelentési ügyek, ahol a polgármester a döntését az önkormányzati főépítész vagy a helyi tervtanács szakmai javaslatára alapítja. Ezekkel szemben lehet kifogással élni a területi tervtanácsnál. Az örökségvédelmi bejelentés kötelees tevékenységek esetében a helyi tervtanácsnak nem lesz szerepe, mivel ha ilyen ügyekben felmerül tervtanács érintettség, az az Országos Építészeti tervtanács lesz.

[S19] megjegyzést írt: az itt deklarált szubszidiaritás elvének több ponton ellentmond a javaslat

[S20] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve (ez jelenleg nem a helyi, hanem a területi tervtanácsok hatásköre)

## 6.7. Főmérnökök és az országos tájépítész

A Törvény főmérnöki szervezetrendszer felállítására is javaslatot tesz. Egyrészt járási szintű illetékességgel, a járásszékhely városban térségi főmérnök, másrészt országos illetékességgel, budapesti székhellyel országos főmérnök működne.

A főmérnök feladatköre a közlekedési- és közműfejlesztések koordinálására, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyeletére és a településüzemeltetési feladatok támogatására terjedne ki.

A Törvény javaslatot tesz országos tájépítész tisztség létrehozására is azzal, hogy az országos tájépítész az országos főépítész munkáját segíti.



## 7. Az építésügyi hatóság, az építtető, a tervező és az építési folyamat egyéb résztvevői

### 7.1. Az építésügyi hatóság

Az Étv. két hatósági hatáskört nevesít: az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági hatáskört. A hatáskörök címzettjei a megyei és a fővárosi kormányhivatalok, azaz jelenleg 20 építésügyi és 20 építésfelügyeleti hatóság van országos szinten. A két hatóság munkája szorosan összefügg, többféle megkeresés, eljárási cselekmény kapcsolódik a másik hatóság tevékenységéhez. A kormányhivatalokban a két hatóság egy főosztály keretében működik, sokszor ugyanaz a munkatárs látja el mindkét feladatkört, azonos foglalkoztatási feltételek mellett. Az építtető, a tervező, a kivitelező, sőt sokszor az önkormányzatok és a társhatóságok sincsenek tisztában a két hatáskör közötti különbséggel, az általuk folytatott eljárásokkal, illetve azzal, hogy meghatározott ügyben mely hatóságot kell keresniük.

**A Törvény az egyszerűbb, hatékonyabb és átláthatóbb ügyintézés érdekében a jelenlegi két önálló hatósági hatáskört egyesíti. Az új hatóság neve építésügyi hatóság lesz.** Az elnevezést megváltoztatni nem célszerű, mivel a köztudat ezt ismeri valamennyi építésügyet érintő hatósági eljárással kapcsolatban. Az egyesítéssel nem csak a hatóságok száma csökken a felére, hanem – ahogyan erről a 11. fejezet részletesen szól – az eljárások is egyszerűsödnek, valamint az eljárások közül néhány megszüntetésre is kerül. A két hatóság egymás közötti megkereséseinek megszűnésével számos jelenleg bürokratikus terhet jelentő eljárási cselekmény szűnik meg.

[S21] megjegyzést írt: 12. Az építéssel kapcsolatos hatósági tevékenység

### 7.2. Az építtető és a tervező

A Törvény meghatározza, hogy ki minősül **építtetőnek**, mi a feladata és a felelősségi köre. A jelenlegi Törvényi szabályozás több felelősségi kört is megfogalmaz az építtetővel szemben, amelyek megtartandók.

A jelenlegi szabályozás szerint kerül meghatározásra, hogy mi minősül építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek, azt milyen feltételek mellett lehet végezni. **Szigorodnak az építészeti-műszaki tervezési tevékenység engedélyezésének feltételei, a 2 éves szakmai gyakorlati idő meghosszabbodik. A jogosulatlan tervezés szigorítása indokolt, mivel a jelenlegi közigazgatási bírságnak már nincs visszatartó ereje.**

[S22] megjegyzést írt: javaslat: legalább öt éves szakmai gyakorlat

[S23] megjegyzést írt: szankcionálásának

A Törvény megerősíti az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező szerepét a gondolat megszületésétől egészen az épület elkészültéig, annak használatbavételéig, ezzel az építési folyamatban az irányító, ellenőrző szerepe hangsúlyosabbá válik. **Ebből adódóan kötelező lesz a tervezői művezetés az általa tervezett minden építmény kivitelezése során, a tervtől eltérni, az épületet használatba venni csak a tervező hozzájárulásával lehet.** A tervező tervezői művezetési tevékenységét csak a tervezési jogosultságának megfelelő tervezési területen végezheti, így például az építész tervező az

[S24] megjegyzést írt: mindazonáltal, hogy üdvözljük és szorgalmazzuk a tervezői művezetés intézményének szélesebb körben való alkalmazását és hangsúlyosabbá válását, aggályunkat fejezzük ki annak kötelezővé tételével szemben; kétélű fegyver, amelyet a tervező ellen használhatnak, kényszerítő erővé válhat a tervezővel szemben; javaslat:  
- vagy a tervező KÖTELESSÉGe csak észrevételezés legyen (ne hozzájárulás);  
- vagy LEHETŐSÉGként (azaz JOGként) élhessen vele a tervező

építészeti tervezési területen, vagy a tartószerkezeti tervező (statikus) a szakági műszaki tervezési terület tartószerkezeti tervezési szakterületen.

**A Törvény lehetőséget biztosít arra, hogy az engedélyezési vagy tudomásulvételi építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervezőtől eltérő tervező készítse a kivitelezési dokumentációt, egyben arra is lehetőség van a továbbiakban is, hogy a két, az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentációt ugyanaz a tervező készítse el. A Törvény továbbra is támogatja az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangját, azaz a dokumentációk nem térhetnek el egymástól.**

A nem megfelelő tervezésből adódó hibák, műszaki problémák megelőzése és a minőségi tervezés érdekében **az egyszerű bejelentésen felül minden építmény esetében - az építetők érdemi védelme érdekében - kötelező tervezői felelősségbiztosítás bevezetése indokolt**, de ezt kormányrendeleti szinten meg lehet tenni (a törvény csak annyit tartalmaz jelenleg is, hogy kormányrendelet kötelezővé teheti a felelősségbiztosítást).

A tervezőnek és az építetőnek a tervezési program elkészítése és az építmény tervezése során maradéktalanul be kell tartania a Törvény építészeti alapelveit.

A Törvény meghatározott rendeltetésű építmények környezetének kialakításához, valamint adott területeken (pl. közterület) a zöldfelület kialakításához **tájépítés** bevonását írja elő.

### 7.3. Az építési folyamat egyéb résztvevői

**A kivitelezés szereplői, így az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, az építésügyi műszaki szakértő és az energetikai tanúsító jelenlegi szabályozásának megtartása szükséges. Az építési folyamat során amennyiben szükséges, további szakemberek alkalmazására is van lehetőség, ezeknek (mint például a beruházás-lebonyolító) jogszabályi megjelenését kormányrendelet-módosítás keretében vizsgáljuk.**

A résztvevők jelenlegi szabályozása jellemzően megfelelő. Változást jelent, hogy felelős műszaki vezetői tevékenységet a jelenlegi megbízási szerződéses jogviszony helyett csak a kivitelező alkalmazottjaként lehet végezni, mivel ezzel biztosítható a tevékenység megfelelő ellátása, különös tekintettel a minőségre és a biztonságra, ezáltal a kivitelező tevékenységének megfelelően kell felelős műszaki vezetőt alkalmaznia. Így ha több tevékenységet is folytat a kivitelező, akkor általános építmények felelős műszaki vezetői szakterületeknél három és a szakági felelős műszaki vezetői szakterületek esetén hét felelős műszaki vezetőre is szükség lehet (bár előfordulhat, hogy egy felelős műszaki vezetőnek több szakterületre is lehet jogosultsága).

A jelenlegi jogszabályi környezet megfelelően biztosítja az építtető, a tervező, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező között – a tervezőnél beleértve a tervezői művezetési tevékenységet is – kialakuló viták, jogviták (pénzügyi és műszaki kérdések) rendezését, amelyeket nem csak a bíróságok és a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv előtt lehet megtenni, hanem a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. törvény szerinti közvetítőkhöz is lehet fordulni, akik közreműködnek a felek közötti vitát lezáró megállapodás létrehozásában.

## 8. Településfejlesztés és településrendezés

### 8.1. A Törvény által javasolt változások összegezve

A települési önkormányzatok az épített környezet tervszerű védelme és alakítása érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. Ezek a helyi közügyek részét képezik, amelyeket a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) a helyi közfeladatok között elsőként említ.

Az Étv. jelenleg hatályos szabályozásán a Törvény 9 tekintetben vezet be változást:

- egyesíti a HÉSZ-t és a településképi rendeletet,
- az 5000 lakos alatti településeknél jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit,
- a HÉSZ-ek rövid módosítási eljárását valóban lerövidíti,
- 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,
- felülvizsgálatra kerül a településrendezési szerződés intézményének szabályozása.

[S25] megjegyzést írt: értelmezhetetlen és megvalósíthatatlan

A fentiekben említett első öt változás egyértelműen a bürokráciacsökkentést és a nyilvánosság erősítését szolgálja. A további négy módosítás a jogalkalmazás során felvetődő problémákat kívánja orvosolni, egyúttal a beruházások és a vállalkezési tevékenység elősegítését célozza.

### 8.2. A településtervezés és annak tartalma

Minden önkormányzat fog készíteni továbbra is településtervezést, amely településfejlesztési tervből és HÉSZ-ből áll. A HÉSZ a településfejlesztési tervvel összhangban, annak figyelembe vételével készül.

A HÉSZ a Törvény rendelkezése alapján újra tartalmazza majd a településképi követelményeket is, így az önkormányzatok a külön településképi rendeletüket 2026. június 30-ig bele kell építeniük – külön fejezetként – a HÉSZ-be.

Az önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési terv és az önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ együttes célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, a Törvényben rögzített elvek maradéktalan betartása mellett

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

- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településfejlesztési terv rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja a településfejlesztési szándékokat, 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,
- d) meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.

A településfejlesztési terv részletes tartalmi elemeit kormányrendelet tartalmazza. Az 5000 fő alatti települések egyszerűsített tartalmú településfejlesztési tervet készítenek.

A HÉSZ kötelező tartalmi elemeit a Törvény tartalmazza. A HÉSZ tartalma településmérettől függően differenciáltan kerül meghatározásra.

Az 5000 fő vagy annál népesebb települések HÉSZ-e az alábbi kötelező tartalmi elemeket tartalmazza:

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését;
- b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;
- c) érintettség esetén a védelmi és korlátozó elemeket,
- d) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó előírásokat,
- e) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,
- f) a helyi kártalanítási, telekalakítási és településrendezési kötelezési szabályokat, ha azok a Törvényben meghatározottaknál szigorúbbak,
- g) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket,
- h) a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat,
- i) településképi követelményeket az anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra vonatkozóan,
- j) a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket.

**[S26] megjegyzést írt:** aggályosnak tartjuk, hogy az az egyszerűsített tartalmú településfejlesztési terv alkalmazásának joga csak lakosságszám-függő; javaslat: lakosságszámtól független, egyéb kritériumok – pl. értékes épített örökség, egyéb védelemre érdemes vagy veszélyeztetett egyéb táji vagy települési értékek (településszövet, zöld-infrastruktúra, stb.) – is érvényesüljenek annak eldöntésénél, élhet-e egy adott település az egyszerűsített tartalmú településfejlesztési terv készítésének jogával

Az 5000 fő alatti települések HÉSZ-ének kötelező tartalmi elemei:

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítése,
- b) igény esetén az országos településrendezési és építési előírásoktól való eltérő szabályok meghatározása,
- c) érintettség esetén a védelmi és korlátozó elemek,
- d) településképi követelmények az anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra vonatkozóan,
- e) a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelmények.

**Szükséges kiemelni, hogy az 5000 főnél kisebb települések esetében a változás jelentős mértékű lesz.**

**Ha ugyanis az önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (OTÉK) szereplő beépítési, építmény-elhelyezési szabályokat magára nézve elismeri, és azok alkalmazásáról rendelkezik (azaz nem határoz meg szigorúbbat), továbbá ha a településen helyi védelem alatt álló épületek sincsenek, akkor a HÉSZ egy 10-20 §-ból és 1 mellékletből álló jogszabály lesz. Ilyen esetben ugyanis csak az államigazgatási szervek pl. a vízbázisokra, természetvédelmi területekre vonatkozó kikötéseit, a településképi követelményeket és a szabályozási tervi mellékletet kell tartalmaznia.**

Egy településre - ide nem értve a megyei jogú városokat, a fővárost és a fővárosi kerületeket - csak egy HÉSZ készülhet.

Valamennyi településre vonatkozóan olyan kormányrendeleti szabályozásra van szükség, amely **korlátozza az építési helyen kívüli építkezés lehetőségét**, ideértve a megfelelő szankciók bevezetését is.

### **8.3. A településterv elkészítésének és egyeztetésének szabályai, az eljárás gyorsítása**

A településtervek készítése és módosítása a digitalizálás elve alapján egységes, digitális térinformatikai módszerek alapján történik.

A településtervek egyeztetése a helyi partnerségi szabályok szerint és E-TÉR felületen zajlik. A tervek országos digitális nyilvántartását a miniszter vezeti az E-TÉR felületen.

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 tervkészítéseknél, valamint ennél szélesebb körben a termódosításoknál 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 ilyen esetben is ki kell kérni a partnerek véleményét, amely a gyakorlatban az eljárások elhúzódását 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. Ezekben az esetekben olyan jogi pontosításokra kerül sor, amelyben a lakosság közvetlen véleményezése szükségtelen, azaz nem sérül a társadalmisítás elve.**

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.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított beruházásokkal összefüggésben, amennyiben a település a kiemelő kormányrendeletben rögzített beépítési paraméterekkel összhangban módosítja a HÉSZ-t, nem kell megkérni a záró szakaszban az országos főépítész véleményét, ugyanis ezen esetekben a beruházást lehetővé tevő beépítési paramétereket nem az önkormányzat képviselő testületének döntése alapján elfogadott HÉSZ tette lehetővé. Ezekben az esetekben az önkormányzat nem tudja igazolni a termőföld védelmét, így a kiemelő kormányrendelet szerinti új beépítésre szánt területet sem tudja kijelölni. A módosítás célja, hogy a települések HÉSZ-e a valós területhasználattal összhangba hozható legyen.

**Jelenleg nincs meghatározva, hogy 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 elhúzódását eredményezi. A gyorsítás és a társadalmisítás érdekében az általános eljárásban a partnerségi véleményezés után az önkormányzatnak maximum 4 hónapja lesz a záró szakmai vélemény kezdeményezésére, míg az egyszerűsített eljárásban és a rövid eljárásban - az utóbbi esetben, ha a partnerségi egyeztetést az állami főépítész indokoltnak tartja - a partnerségi véleményezés után legkésőbb 60 nappal záró szakmai véleményezésre kell bocsátani a termódosítást. A záró szakmai véleményezés kezdeményezési határidejének megállapításával akár 4-6 hónappal is 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, termódosítás 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.

#### 8.4. A társadalmasítás erősítése

Tudomásul kell venni, hogy a tervek 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.

Az E-TÉR nagyban gyorsítja az adatszolgáltatás és az egyeztetés folyamatát, azonban emellett továbbra is szükség van a helyi partnerségi egyeztetésre, amikor például az elektronikus kapcsolattartásban nem jártas lakosság is részletesen tájékoztatást kap a tervezett változásokról, a helyi lapban bemutatott tájékoztató, az önkormányzat honlapján közzétett összefoglaló és közmeghallgatás által.

#### 8.5. Új beépítésre szánt területek kijelölésének szigorítása

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló HÉSZ készítése vagy módosítása esetén – kivéve, 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 HÉSZ-t véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.

Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

Az országos főépítész azt vizsgálja, hogy a tervezet megfelel-e az országos szintű jogszabályokban és a Törvény alapelveiben szereplő követelményeknek. **Az országos főépítész érdemi 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.**

Új beépítésre szánt területet – az ágazati jogszabályokban rögzített követelmények teljesítésén felül – csak akkor lehet kijelölni, ha



- a) a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét 500 méteres beépítésre nem szánt gyűrű veszi körül, és ez az új beépítéssel nem sérül,
- c) kiváló termőhelyi adottságú szántó nem kerül igénybevételekre,
- d) a település beépítésre szánt területén már beépítésre kijelölt területen belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előirányzó fejlesztési célnak megfelel,
- e) a beépítésre szánt terület növelésekor, az új beépítésre szánt terület legkevesebb 25 %-ának megfelelő nagyságú, az új beépítésre szánt területtel legalább 50%-ban közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet is egyidejűleg kijelölnek, vagy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg, annak méretével megegyező, vagy annál nagyobb méretű korábban kijelölt, de még be nem épített beépítésre szánt területet beépítésre nem szánt területbe sorolják vissza,
- f) zöldterület és erdőterület érintésekor legalább az új kijelöléssel azonos mértékű zöldterület vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre, és az erdőterület és zöldterület övezetek területe a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet,
- g) a település humán-, közmű és infrastruktúra kapacitásai a többletterhelést igazolt módon képes kezelni, és az építendő az önkormányzattal településrendezési szerződést köt, ezek teljesítésében való feladatvállalásáról,
- h) a kijelölésre kerülő új zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásáról az önkormányzat képviselő-testülete a fejlesztési cél megvalósítójával településrendezési szerződést köt.

[S27] megjegyzést írt: a jelenlegi 200 méteres irányelv sem működik

[S28] megjegyzést írt: ld. 4. Építészeti alapelvek e) A barnamezős területek elsőbbségének elve 12. oldal „ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.”

[S29] megjegyzést írt: nem életszerű, megvalósíthatatlan

[S30] megjegyzést írt: ld. 4. Építészeti alapelvek d) A természeti környezet megőrzésének elve 12. oldal „azzal, hogy a gazdasági terület építési övezetek esetében a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető”

[S31] megjegyzést írt: ld. 4. Építészeti alapelvek d) A természeti környezet megőrzésének elve 12. oldal „és a csereterület övezeti besorolása azonos lesz”

[S32] megjegyzést írt: képesek

Kiemelt közérdek esetében a fentiek közül a b) és az e) pont alól az országos főépítész felmentést adhat.

[S33] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

## 8.6. Kötelező OTÉK szabályok

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 településrendezési és építési követelményeket abból a szempontból, hogy az önkormányzat mennyiben tud szigorúbb szabályt megállapítani az OTÉK-nál és így mennyiben tudja korlátozni az ingatlantulajdonosok építési jogait. Így például a tanya és a birtokközpont építési szabályai, vagy a megújuló energiaforrások elhelyezhetősége és a személygépkocsi parkolóhelyek kialakítása tekintetében ki kell mondani, hogy függetlenül a HÉSZ elfogadási időpontjától a legújabb OTÉK előírást kell alkalmazni, és attól csak úgy lehet eltérni, ahogyan azt az

OTÉK maga megengedi. A turisztikai célú, kis alapterületű szálláshelyekre szintén OTÉK-ban kell megállapítani a kötelező településrendezési és építési követelményeket.

#### 8.7. Parkolás-szabályozás

A parkolóhelyek számának kialakítása a HÉSZ-ben történik a Törvényben és az OTÉK-ban foglaltak figyelembevételével. 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.

**Rögzítésre kerül, hogy lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi rendeletben meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a HÉSZ legfeljebb 2 személygépkocsi elhelyezését írhatja elő terepszint felett. Lakás és üdülő rendeltetés esetében csak akkor állapíthat meg az önkormányzat a 2 személygépkocsinál többet, ha ezek a férőhelyek terepszint alatt valósulnak meg.**

Az elektromobilitási célok elérése érdekében szükséges elektromos töltőállomások létesítése magán- és közforgalmi parkolóhelyek esetében. Javasolt ezeknek a töltőállomásoknak megújuló energiaforrásokkal történő működtetése.

#### 8.8. Településrendezési szerződés

A Törvény előkészítése során többek részéről megfogalmazódott, hogy az előíró típusú szabályozás helyett erősíteni kell a megállapodási típusú, polgári jogi alapú szerződések szerepét. Ezen elvárással összhangban felülvizsgáljuk az egyik településrendezési sajátos jogintézmény törvényi szintű keretszabályait.

A településrendezési szerződés jogintézménye jó, 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 építetési 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.

## 9. Településkép-védelem

### 9.1. TAK és HÉSZ

A Törvény alapján a települési önkormányzatok a településkép-érvényesítési eszközöket és egyéb kapcsolódó követelményeket a HÉSZ-ben állapítják meg.

A Törvény alapján a településképi követelmények

- a településképhez való illeszkedést biztosító anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületek elhelyezésére (ezek egyedi követelmények), belterületen az utcáképre, külterületen a tájképre (ezek területi követelmények),
- háztartási méretű kiserőművek (napelemek) épületeken való elhelyezhetőségére,
- reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezési módjára és a kormányrendeletben szereplő méretkorlátnak helyi szigorítására 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 védelem körének meghatározására az önkormányzat tesz javaslatot, de az oltalmat az állam biztosítja. Minderről részletesebben a 10. fejezet szól.

Az önkormányzatok továbbra is alkotnak Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK), viszont a településképi rendelethez hatályon kívül helyezik (ugyanis az abban foglalt rendelkezések részben, vagy egészben beépülnek a HÉSZ-be). 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.

### 9.2. A településkép-érvényesítési eszközök

A Törvény alapján az önkormányzat településrendezési sajátos jogintézményként

- tájékoztatót ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények és az egyedi építési követelmények érvényesítésének módjára,
- az építésügyi engedélyezési eljárás előtt településképi véleményezési eljárást folytat le,
- településképi bejelentési eljárást folytat le,
- 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 az építendő a véleményben foglaltakkal nem ért egyet, jogorvoslattal (kifogással) élhet a területi tervtanácsnál. A területi tervtanácsnak **30 napja van a tervdokumentációról történő véleménynyilvánításra azzal, hogy a területi tervtanács az OTÉK-nak és a HÉSZ-nek történő megfelelést vizsgálja.**

**[S34] megjegyzést írt:** aránytalanul hosszú idő;

javaslat:

252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet

a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

A tervtanács eljárás rendje

12. §

különösen:

(6) A tervtanács a véleményét az építészeti-műszaki dokumentáció hiánytalanná válását követő munkanaptól számított **tizenöt napon** belül alakítja ki. E határidő túllépése esetén a tervtanács véleményt megadottnak kell tekinteni.

**[S35] megjegyzést írt:** vízióknak szerint nem ez az elsődleges

feladata;

javaslat:

252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet

a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

A tervdokumentáció minőségének szempontjai

15. §

különösen:

(2) [...] megfelele-

a) az építészeti minőség, szakmai igényesség [...] követelményének,

### 9.3. Reklámszabályozás

A Törvény településkép-védelmi fejezete kívánja szabályozni a reklámok, reklámhordozók és reklámtartó berendezések elhelyezhetőségét. A szabályozás célja, hogy a településképet romboló reklámhordozók levételre kerüljenek. **Alapvetően 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.**

**[S36] megjegyzést írt:** javaslat: a fejezet ne csak a reklám(tartó)kra, hanem minden, építészeti hatósági eljáráshoz nem kötött építési tevékenységre terjedjen ki

A szabályozás háromszintű: a Törvény mellett egy reklám-kormányrendelet és a helyi építési szabályzatok is szólnak a reklámok közterületi, illetve közterületről látható elhelyezéséről.

A Törvény tárgyi hatálya változik a Tktv. szabályozásához képest. Továbbra sem terjed ki a kampányeszköznek minősülő politikai reklámokra és a cégtáblákon, üzlethelységek kirakatában 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 Törvény meghatározza azokat a területeket (például nemzeti emlékhelyek, kiemelten védett nemzeti műemlékek 200 méteres környezete), ahol reklámot reklámhordozón, tartóberendezésen nem lehet elhelyezni. A Törvény kimondja, hogy nem terheli az államot kártalanítási kötelezettség az örökségvédelmi célból bevezetett tiltó szabályozás miatt.

A központi szabályozás mellett a települési önkormányzatok is kijelölhetnek olyan területeket a települések belterületén és külterületén, ahol nem engedik meg reklámhordozók elhelyezését.

Az országos és helyi tiltással nem érintett területeken is csak keretek között lehet reklámot elhelyezni, így utcabútoron, meghatározott méretmegkötéssel; tűzfalon festett reklámként vagy kifeszített reklámhordozón; építési hálón, a reklám közzétételétől számított 24 hónapig. Ez utóbbi esetben alapfeltétel, hogy legyen ténylegesen épület-felújítás, erről építési naplót vezessenek, és a felújítás céljára kihelyezett állványzaton, meghatározott maximális nagyságban reklámozhatnak. Az épületek ablakkal rendelkező homlokzatán kifeszített reklámháló elhelyezése tilos,

tekintettel a hálók benapozást gyengítő hatására és az épület építészeti értékeinek eltakarására.

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. Az önkormányzat a közigazgatási területén belül meghatározhatja, hogy az országos főépítész által közzétett "eszközminta katalógusból" egységesen milyen reklámhordozón, reklámtartó berendezésen lehetséges reklámot elhelyezni. A polgármester önkormányzati hatósági eljárásban helyrehozatali kötelezést adhat ki a rossz műszaki állapotú, nem karbantartott reklámhordozók és reklámtartó berendezések tekintetében.

**A reklámelhelyezés továbbra is településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenység marad, így a képviselőtestület vagy annak szerve hozzájárulásához kötött.** A reklám-kormányrendelet meghatározza a kötelező tartalmi elemeket, amelyeknek szerepelnie kell a településképi bejelentésben és bejelentési eljárás során hozott határozatban. Az önkormányzat a bejelentés jóváhagyásáról szóló döntését – az egységes országos térképi megjelenítés érdekében – megküldi az állami főépítésznek, aki gondoskodik a „reklámzaj” térképre helyezéséről. Az ekként létrejövő „országos reklámkataszter” nemcsak a településképi védelmét szolgáló önkormányzati és állami feladatellátás hatékonysága miatt fontos, hanem a reklámágazati piaci szereplők részéről megfogalmazott igény is.

**A jogszabályokban foglalt tilalmak és korlátozások megszegése esetén a települési önkormányzat kötelezést és bírságot szabhat ki, amelynek végrehajtásáért a Nemzeti Adó- és Vámhivatal lesz a felelős.** Amennyiben önkormányzati tulajdonban lévő területen történik szabályszegés, az önkormányzat helyett az állami főépítész folytatja le az eljárást. A reklámbírság mértéke 500 000 forinttól 3 000 000 forintig terjedhet, és a jogsértő állapot megszüntetésének elmulasztásakor ismételtelen kiszabható.

**[S37] megjegyzést írt:** nem releváns, amennyiben az épület az építési tevékenység miatt használaton kívül van;  
javaslat:  
amennyiben az épület az építési tevékenység ellenére használatban van

**[S38] megjegyzést írt:** javaslat:  
amennyiben az épület építészeti kvalitásai és/vagy a településképi megkívánják, az épület homlokzatának printjét megjelenítő háló helyezhető csak el

**[S39] megjegyzést írt:** gazdasági értelemben versenykorlátozó; esztétikai értelemben szembemegy jelen fejezet bevezetőjében meghatározott alapelvvel, hogy csak olyan reklám(hordozó) helyezhető el, amely a „jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculat[ot] nem sérti”;  
javaslat:  
a helyhez illően és méltóan formai differenciálás, egyedi tervezés (vagy széles palettáról, szabadon történő kiválasztás) szükséges az alapelv megtartása érdekében

## 10. Műemlékvédelem

### 10.1. A műemlékek méltó hasznosításának elősegítése

Magyarországon jelenleg közel 15 ezer műemlék található, amelynek 20 %-a kiemelten védett, 80 %-a védett műemlék. Az építészeti örökségünk részét képező műemlékek jellemzői a következők:

- az egész nemzet számára a nemzeti identitást megjelenítő, hordozó, megerősítő és azt alakító értékek;
- pótolhatatlanok, illetve az eredeti tartalmakat hiánytalanul hordozó anyagi valóságukban megismételhetetlenek;
- a megelőző korszakok alkotásai révén gyakorta sérülékenyek, vagy már eleve töredékes, többé-kevésbé leromlott megőrzési állapotúak;
- az esetek jelentős részében funkcionális szempontból nem felelnek meg a mai kor elvárásainak, igényeinek, előírásainak, szabályainak.

A Törvény célul tűzi ki a nemzeti épített örökségünk – köztük a műemlékeink – megőrzését és méltó hasznosítását, amelynek teljesülése érdekében ösztönző- és támogató rendszert vezet be. A Törvény elismeri, hogy a műemlékek fenntartása és megóvása többletköltséggel jár (az ezzel járó kötelezettségek a tulajdonost terhelik!), amelyet nem lehet egyoldalúan áthárítani. **Ha az állam egy adott építményt műemléki védelem alá helyez, akkor az érintett tulajdonosoknak, használóknak nemcsak többletkötelezettséget kell előírni az örökségvédelmi szabályok betartására, hanem azzal egyidejűleg az érintettek számára jogosultságokat (kedvezmények, mentességek, támogatások) is biztosítani kell.** A műemlékvédelem széleskörű együttműködést kíván az állam és a tulajdonos, vagyonkezelő, használó között.

Célunk, hogy a műemlékek (gondolunk itt különösen a lakhatási célokat is szolgáló, magántulajdonban lévő épületekre) ne kihasználatlanul és leromlott állapotban álljanak, hanem teljenek meg élettel! Segítsük elő felújításukat, az épületek közműfejlesztését és lakó rendeltetéssel való hasznosítását, támogassuk a fiatal családoknak műemlék épületekbe való költözését, és ha a lakás hagyatékká válik, ne a magas öröklési illeték megfizetése legyen az első teher az új tulajdonosoknak. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 16. §-a alapján ugyan az egyenes ági rokon, a túlélő házastárs és az örökhagyó testvére illetékmentességet élvez, de ha a végrendelet másnak juttatja a hagyatékot (például az örökhagyó testvére leszármazottainak), akkor szükséges öröklési illetéket fizetni. Műemlékek esetében ilyen esetekben is illetékmentességet kívánunk adni.

A fentiekkel összhangban a műemlékvédelmi ösztönző- és támogató rendszer megújítása és kibővítése történik meg a következő módon:

#### a) Közvetlen támogatás

A nemzeti történelmi örökségünk részét képező ingatlanok méltó hasznosítása érdekében az állam központi költségvetési forrást biztosít, pályázati rendszerben. Ennek végrehajtására **Nemzeti Műemléki Alapot kíván a Törvény felállítani**, és az alapon keresztül az örökségvédelem iránt elkötelezett műemlék-tulajdonosok számára pénzügyi támogatás adható, és a minisztériumi szervezeten belül szolgáltatások (szakértői, tervezői, fejlesztői) formájában támogatás nyújtható.

#### b) Valamennyi műemléképület esetében érvényesülő kedvezmények és mentességek

- **Érvényesülni fog a továbbiakban is a társasági adókedvezmény.** A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao.) jelenleg is úgy rendelkezik, hogy a jogi személyek és szervezetek **adóalap-csökkentő jogcímként határozhatják meg a műemléki ingatlan karbantartásának költségét és a műemlék ingatlant érintő kulturális örökségvédelmi célú beruházást (utóbbi esetében a kedvezmény öt évig érvényesíthető).**

A Tao. szerinti kedvezmény, mint ösztönző megtartása szükséges, ugyanakkor többéves adósságot szeretnénk a Törvényben törleszteni az Szja törvény módosításával olyan módon, hogy a természetes személy tulajdonosoknak is adókedvezményt kívánunk biztosítani a tulajdonukban lévő műemlék (lakás és nem lakás egyaránt) karbantartása, felújítása esetén. **Természetes személyeknél a személyi jövedelemadó alapját csökkentő kedvezmények szintén öt évig lennének igénybe vehető.** Ehhez kapcsolódna egy ötéves jókarbantartási kötelezettség, amelyet az e-szervizkönyvben vezetni kell, és amelyet a hatóság háromévente ellenőriz. További öt évig pedig a műemléki védettség törlése nem kezdeményezhető.

- A hagyományos (kézműves) technológiával végzett **műemléki jókarbantartás, műemlék-helyreállítás, műemlékfejlesztés, illetve az örökségvédelmi többletköltség esetében a 27%-os ÁFA teljes egészében visszatérítésre kerül.**

#### c) Kizárólag a műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület esetén érvényesülő kedvezmények és mentességek

- Műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület **eladásakor**, ha az eladó az ingatlant felújította és ezzel növelte annak értékét, **a korábbi vételár és az eladás összege közötti különbség után nem keletkezik sem társasági, sem személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége.**
- 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**, ha műemléki védelem alatt álló ingatlanban vásárol lakást.
- A műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület tulajdonának **adásvétellel történő megszerzésekor a 4 %-os vagyónátruházási illeték helyett csak a vételár 2 %-ának megfelelő illetéket kell fizetni.**
- A műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület tulajdonának **adásvétellel vagy ajándékozással történő megszerzésekor** nemcsak az egyenesági rokonok, hanem **a testvérek között is illetékmentes a vagyónátruházás, az öröklési illeték pedig**

teljes körűen kivezetésre kerül a műemlék lakások, lakó rendeltetésű épületek esetében.

- A műemléki lakás, lakó rendeltetésű épület esetében az önkormányzat nem vehet ki ingatlanadót (épitményadó és telekadó).

## 10.2. Egységes műemlékvédelem és digitális nyilvántartási rendszer

A Törvény nem változtat a műemléki védelem időbeliségén, így továbbra is alkalmazható az ideiglenes védetség, a műemléki védetség rendeletben történő kimondása előtt. A műemléki értékek védetté nyilvánítása és a védetség megszüntetése miniszteri rendelettel, az ideiglenes védelem elrendelése pedig örökségvédelmi hatósági (fővárosi és megyei kormányhivatali) határozattal történik.

[S40] megjegyzést írt: sérül a SZUBSZIDIARITÁS elve

A Törvény alapvető célja, hogy a műemlékvédelem egységes szemlélettel és ennek megfelelően központi irányítással, illetve ellenőrzéssel valósuljon meg. Ennek megfelelően 2025. december 31-ig az önkormányzati helyi védelem az állami műemlékvédelem részévé válik. A helyi önkormányzatok kezdeményezhetik a helyi védett építményeiknek, tájépítészeti alkotásaiknak helyi emlékké nyilvánítását, amelyet az állami műemlékvédelmi szervezetrendszer csak részletes indokolás mellett utasíthat el. Célunk az elért védetség szint megtartása, sőt emelése!

A Törvény az egységes, helyi védelmet is magába foglaló rendszer kiépítése mellett 2025. december 31-ig még a következő meghatározó változásokat tűzi ki célként:

- a műemléki nyilvántartások revízióját és egy modern, egységes, digitális nyilvántartási rendszer felállítását, amely 3 dimenziós felmérést, értékleltárt, valamint építéstörténeti vagy kerttörténeti tudományos dokumentációt egyaránt tartalmaz,
- az egyedi műemlékek és műemléki területek felülvizsgálatát olyan módon, hogy a hazai műemlékállomány és - az önkormányzatok javaslatainak figyelembevételével a helyi védelemből műemlékekké váló értékek - két kategóriába sorolódnak, úgymint a nemzeti emlék és a helyi emlék,
- a műemléki szabályozás felülvizsgálatát olyan módon, hogy a műemléki jelentőségű területen vagy a történeti tájon lévő, de nem műemlék épületekre is legyenek többletkövetelmények, ezzel is elősegítve történelmi belvárosaink és világörökségi területeink egységesebb településképének kialakítását.

Fontos kiemelni, hogy a hazai műemlékállomány felülvizsgálatára vonatkozóan a Törvény egyértelműen meg fogja határozni, hogy egy adott építmény vagy egyéb érték milyen feltételekkel kerülhet ki a műemlékjegyzékből, azaz a védetség megszüntetésének—megszüntetésének okai a jelenleginél részletesebben lesznek meghatározva.

A Törvény egyúttal azt is rögzíti, hogy a 2025-re összeálló műemlékjegyzéket 15 évente felül kell majd vizsgálni abból a szempontból, hogy újabb emlékek védetté nyilvánítása indokolt-e, valamint a meglévő műemlékeknél a védetség fenntartása szükséges-e a továbbiakban is.



## 11. A kulturális örökség egyes elemeinek hasznosítása

[S41] megjegyzést írt: NEM ÉPÍTÉSZETI KÉRDÉS

A tervezett szabályozás célul tűzi ki, hogy megteremtse a hazai magánjogi szereplők aktívabb közreműködésének kereteit a kulturális örökség műemléki értéknek minősülő elemeinek megóvásában, védelmében, fenntartható használatában és közkinccsé tételében.

**Az állam elismeri, hogy nemzeti kulturális kincseink megőrzése iránt elkötelezett magán szervezetek a köz javára működve értékteremtő szerepet tölthetnek be a kulturális örökség elemeinek védelme terén, feltéve, ha ennek kereteit és jogi-pénzügyi biztosítékait a jogbiztonság elvén alapuló szabályozás meghatározza.**

A kulturális örökség műemléki értéknek minősülő elemei közül e javaslat az egyszerre jelentős eszmei és vagyoni értéket képviselő olyan ingatlan vagyonelemeket emel ki, amelyek védelme, fenntartható használata, elérhetővé tétele kapcsán az állam – figyelemmel a tevékenység komplex, több ágazatot érintő, különleges szakértelmet igénylő mivoltára - a magánszféra bevonását elsődlegesen kívánatosnak tartja.

A koncepció egyes, Magyarország területén lévő, állami tulajdonú, közfeladatából adódóan a szélesebb nyilvánosság számára jelenleg is nyitott vagy e célból – funkciójának sérelme nélkül – megnyitható, **a nemzet történelmi, kultúrtörténeti közös öröksége szempontjából jelentőséggel bíró kastélyoknak kulturális örökségvédelmi szempontú hasznosítására vonatkozóan fogalmaz meg javaslatokat.**

A hasznosításban a magánszereplők az érintett felek – a szélesebb társadalom, az állam, valamint a hasznosító számára egyaránt előnyöket biztosító jogi konstrukciók kialakítása útján működhetnek együtt.

A konstrukciók célja az együttműködő felek feladatainak, szándékainak összehangolása érdekében

- **a hasznosításra kerülő intézmény elérhetővé tétele, látogathatóságának, az ingatlanban esetlegesen található közgyűjtemény megtekinthetőségének lehetőség szerint ingyenes biztosítása a nyilvánosság számára,**
- **az érintett építmény és az annak elhelyezésére szolgáló ingatlanok régi fényének helyreállítása, építészeti szépségének megőrzése,**
- **harmadrészt a közreműködő magánszereplő számára lehetőség teremtése az hasznosított ingatlan presztízsének megfelelő, saját célú használatra, hasznosításra.**

**A magánszereplők az állami tulajdon átruházása útján tulajdonosokként, vagy az állami tulajdonjog fenntartása mellett, hosszú távú vagyongazdálkodóként működhetnek közre.** A felek érdekeinek védelme érdekében a konstrukciók törvényben meghatározott garanciális szabályok mentén tennék lehetővé hasznosítást.

A garanciális szabályok magukban foglalják az együttműködés hosszú távú feltételeit biztosító rendelkezéseket. Ezek az állam oldaláról elsősorban a releváns jogi környezet megteremtésének, az ingatlan – per, teher és igénymentes – rendelkezésre bocsátásának kötelezettségét, egyes esetekben a működéshez nyújtott támogatás lehetőségét jelentenek, míg a közreműködő magánfél számára az örökségvédelmi szabályokkal összeférhető használat, hasznosítás és fejlesztés lehetőségét, ugyanakkor nyitva tartási, üzemeltetési, állagmegóvási kötelezettséget, valamint a hasznosításra új tulajdonosként átvett ingatlan időleges, húsz évre szóló elidegenítésével és megterhelésével kapcsolatos tilalmakat.

**Mind az új tulajdonos, mind a vagyongekezelő jogosult lenne az év egy meghatározott időszakában a kastélyt a saját céljaira használni és hasznosítani.** Ezen célok meghatározása kapcsán – amennyiben azok a hatályos jogszabályok adta kereteken belül maradnak – az állam nem szándékozik állást foglalni. A hasznosítás korlátját jelentik az épületek külső és belső megjelenésének korhű megőrzését előíró örökségvédelmi szabályok is.

Fontos része a hasznosítói kötelezettségeknek a kastélyok bejárhatóságának – meghatározott nyitva tartási időben – a köz számára történő biztosítása – ideértve a kastélyokhoz tartozó zöld területet, parkot is.

**Fontos feltétel továbbá a kastélyok területén esetlegesen található közgyűjtemény látogathatóságának korábbi feltételek mentén történő biztosítása.**

A vagyongekezelésre irányadó hatályos rendelkezésekre figyelemmel a vagyongekezelési jogügyletek részleteit az állam és vagyongekezelő között kötendő vagyongekezelési szerződések szabályozzák, az adásvétel részleteit a Ptk. szerinti szerződés szabályozza.

A hazai jogszabályi környezetben nem ismeretlen profitorientált magánszereplők – egyetértésükkel történő – jogszabályi kijelölése közérdekű tevékenység ellátására. **Jelen koncepció a hasznosító személye kapcsán törvényi kijelöléssel számol, ennek következtében a hasznosítás során nem kerül sor versenyeztetésre. A törvényi kijelölésnek hazai versenyjogi akadálya nincs, a koncepció célja ugyanakkor olyan szabályozási környezet kialakítása, amely megfelel az Európai Unió tagságunkból származó versenyjogi követelményeknek is.**

**Jelendő, hogy a törvényi kijelölés mindössze lehetőséget jelent az együttműködésre, ugyanakkor nem eredményez automatikusan kötelezettséget a magánfelek számára az adásvételi, illetve a vagyongekezelő szerződések állammal történő megkötésére. A szerződések létrejöttére a koncepció alapján készülő jogszabály jogvesztő határidőt tervez szabni. Megkötött szerződések hiányában a kérdéses jogviszonyok nem jönnek létre.**

A kastélyok tulajdonjogának megszerzése esetén a korábbi vagyongekezelői jogok megszűnnek. A kastélyok tulajdonjogának átruházásáról szóló megállapodásokat az

állam nevében eljárni jogosult vagyonkezelő szervezetek kötik meg az érintett magánfelekkel. A tulajdonba adott kastélyok felett az állam elővásárlási joggal rendelkezik azután is, amikor az új tulajdonos az ingatlant még nem idegenítheti el.

A tervezett szabályozás – konstrukciótól függően – lehetőséget kíván biztosítani arra, hogy a hasznosító magánfelek a működtetéshez szükséges költségeik ellentételezéseként – korlátozott időtartamban – bizonyos mértékű állami támogatást vehessenek igénybe. Ennek módja és mértéke a hasznosítási konstrukciótól függően eltérő.

Bár jelen koncepció – a megfogalmazott hosszú távú célokra figyelemmel – az újonnan létrehozandó jogviszonyok tartósságát és stabilitását kívánja elérni, a tervezett szabályozás lehetőséget biztosít a hasznosítás megszüntetésére is – elsősorban a határozott idő lejártá, a felek közös akarata, a hasznosító jogutód nélküli megszűnése, vagy a bírósági ítélettel megállapított súlyos szerződésszegés esetén.

**Amennyiben a tulajdonos vagy a vagyonkezelő lemond a hasznosított ingatlanról és ezért az az államra visszaszáll, akkor a hasznosító az ingatlanra fordított kiadásait nem téríthetné meg az állammal.**

Biztosítékot jelenthet a vagyonkezelő számára, hogy a tulajdonosi joggyakorló a vagyonkezelési szerződés rendes megszüntetését a határozott időtartam előtt nem kezdeményezhetné, ez idő alatt a vagyonkezelési szerződés megszüntetésére csak a vagyonkezelőnek lenne joga.

**A kastélyok hasznosítására vonatkozó koncepció megvalósítása törvényi szabályozást igényel több okból is.**

Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok nemzeti vagyonkörbe és esetenként termőföld-szabályozásról szóló törvényalkotási tárgykörbe tartoznak, a megvalósításhoz sarkalatos törvényi szabályok is szükségesek. A tervezett rendelkezések kezelik a termőföld szabályozásból eredő, jogi személyeket érintő szerzési korlátok kérdését is.

A jogalkotói szándékkal egyező, nemzeti versenyjogi szabályokkal összeférő szabályozás kialakításához ugyancsak a törvényi szint a megfelelő.

## 12. Az építéssel kapcsolatos hatósági tevékenység

### 12.1. Az építési tevékenységek végzéséhez kapcsolódó hatósági eljárások

Az építésügyi hatóságnak a kérelemre induló eljárásai továbbra is engedélyezéssel és tudomásulvétellel záruló hatósági eljárások maradnak.

Az épületeket a jövőben is kétféle eljárástípussal lehet majd építeni, az egyik az építési engedélyezési eljárás, a másik az egyszerű bejelentés. Mindkét eljárás szabályai változnak:

- Az építési engedélyezési eljárásnál változást jelent, hogy a jogszabály az építési engedélyhez kötött tevékenységek körét határozza meg, ezzel biztosítva, hogy csak olyan épületek kerüljenek előzetes hatósági kontroll alá, amelyek szakmai szempontok miatt indokoltak. Jelenleg az építési engedélyhez nem kötött tevékenységek felsorolását tartalmazza a jogszabály, amely soha nem teljes, ezért előfordul, hogy olyan építési tevékenységek is építési engedélyhez kötötté válnak, amelyek nagyságuk, egyszerű szerkezetük, rendeltetésük miatt szakmai szempontból nem indokolt.

Az engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentumok köre, az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a legszükségesebb körre, a hatósági kontroll szempontjából lényeges elemekre szűkül.

Az eljárásba bevonandó szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók körének csökkentése, a bevonásuk feltételeinek szűkítése egyaránt megjelenik az új szabályozásban.

Változik az építési engedély hatálya: egységesen 10 év lesz, amely engedély hatálya alatt lehet építkezni. Ez lehetővé teszi, hogy az építési engedély hatályán belül az építési tevékenységet bármikor elvégezhesse az építető. A 10 év a szabálytalan építési tevékenységek elévülésének idejéhez kapcsolódik, amely határidőn túl a hatóság már nem szankcionálhat.

- Az egyszerű bejelentést a Törvény tudomásulvételi eljárássá alakítja, amelynek során az építészeti-műszaki dokumentáció jogszabályi követelményeknek való megfelelését a hatóság a benyújtást követően 15 napon belül ellenőrzi. További változások a következő alfejezetben olvashatók.

**Megmarad az összevont telepítési eljárás**, amely a nagyobb beruházások megvalósítását támogatja, és amellyel az építési engedélyezési eljárást megelőző önálló hatósági eljárások is kiválthatók (pl. a környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás, a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása, a régészeti feltárás engedélyezési eljárása, a telekalakítási engedélyezési eljárás), valamint a településrendezési eszköz módosításához szükséges véleményezési eljárás is. További előnye, hogy egy hatósági döntés születik, amely ellen csak egyszer nyílik meg a jogorvoslat lehetősége, ezzel az engedély megszerzésének időpontja kiszámíthatóbbá válik. Az eljárás fenntartását indokolja az is, hogy az EU irányelv szerint a környezetvédelmi engedély vagy egységes környezethasználati engedély az építési engedéllyel együtt, egy döntésben adható csak meg.

**Változó eljárási szabályokkal megmarad a használatbavételre irányuló eljárás, amelynek során a hatóságok, szakhatóságok a jogszabályi feltételeknek megfelelő építmény használatát engedélyezik vagy tudomásul veszik.** A jelenlegi gazdasági helyzetben differenciált szabályozás szükséges a használatbavétel engedélyezésében, ezért a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy az épület teljes elkészülte előtt annak épületrészeit meghatározott feltételek teljesülése esetén használatba lehessen venni. A „doboz-kész” használatbavétel lehetősége az irodai rendeltetésű épületek tekintetében kerül bevezetésre. **Változik, hogy az épület használatbavételére csak akkor kerülhet sor, ha ahhoz a tervező hozzájárul.**

**Megmarad a bontási engedélyezési eljárás az építmények szűk körére, amelyek esetében az épülethez építészeti örökségvédelem kapcsolódik, vagy a bontandó épület zártan, iker jelleggel épült és annak bontása a szomszédos építmény tartószerkezetét, alapozását érintheti.** A jelenlegi szabályozás fenntartása a csatlakozó épületek állékonyságának, valamint a tervezett bontási tevékenység szakszerűségének biztosításának érdekében szükséges.

**A szabálytalan építési tevékenységgel létrehozott építmények legalizálása érdekében szükséges fenntartani a fennmaradási engedélyezési eljárást. Változást jelent, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárást csak a 10 éven belül építési engedély nélkül épített épületekre alkalmazzuk, míg a 10 éven túli építési engedély nélkül épült épületek legalizálásához elegendő lesz a hatósági bizonyítvány kiállítása.** Mindkét esetben a legalizálás feltétele a szakszerűen megépített épület.

**Az engedélyezési eljárások kapcsán Törvényben szükséges kimondani, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem nyilvánosak, azokba az ügyfelek nem tekinthetnek bele, valamint az Ákr.-től eltérő ügyintézési határidőket és a Ptk. szabályozásától rövidebb, a kereset benyújtásra nyitva álló határidőt.**

[S42] megjegyzést írt: hiányzik az állítmány

## 12.2. Egyszerű bejelentés jogintézményének felülvizsgálata

Jelenleg az egyszerű bejelentés jogintézménye nem közigazgatási eljárás, a benyújtott egyszerű bejelentés mellékleteit csak számszakilag ellenőrzi a hatóság, a hiányairól tájékoztatást küld, amely levélnek nincsen joghatása.

A hatóság jelenleg nem ellenőrzi az építészeti-műszaki dokumentáció szakszerűségét, nincs előzetes hatósági kontroll, ezáltal nincs szerzett jog sem az egyszerű bejelentéssel építhető, bővíthető lakóépületek tekintetében.

A különböző szervezetektől, hivataloktól és a szakmagyakorlóktól beérkezett vélemények, valamint a hatósági tapasztalatok alapján az egyszerű bejelentés jogintézménye jelenleg sok problémát, esetenként sajnos több tízmilliós károkat is okoz. Az építetőknek, „laikus” állampolgároknak igénye van az előzetes hatósági kontrollra, a

szerzett jog adta biztonságra, valamint arra is, hogy a hatóság rövid időn belül lefolytassa az eljárást.

**Az egyszerű bejelentést a Törvény tudomásulvételi eljárássá alakítja, amelynek során az építészeti-műszaki dokumentáció jogszabályi követelményeknek való megfelelését a hatóság a benyújtást követően 15 napon belül ellenőrzi. Amennyiben a tervezett építési tevékenység a vonatkozó szabályoknak nem felel meg, az építési tevékenység megkezdését a hatóság megtiltja. Amennyiben a tervezett építési tevékenység megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, a hatóság tudomásul veszi. Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek köre az Étv. 33/A. §-ában foglaltakkal megegyezik, kibővítve a lakóépület funkciójával összefüggő rendeltetésű, háztartási méretű építményekkel (gépkocsitároló, tüzelőtároló, egyéb tároló).**

Lehetőséget kell biztosítani arra is, hogy az építtető, döntése szerint, építési engedélyt kérhessen az épületre, amely eljárás során a felmerülő szakkérdéseket is megvizsgálja a kormányhivatal (pl. régészet, természetvédelem), így e hatóságok megkeresése nem terheli az építtetőt. (A tudomásulvételi eljárásban szakkérdést nem vizsgál az építésügyi hatóság.)

Az egyszerű bejelentés alapján épülő épületnek meg kell felelnie valamennyi jogszabályi előírásnak, így a HÉSZ előírásainak is. Egy épület szabályossága nem függhet az eljárás típusától, annak ugyanazokat a követelményeket kell teljesítenie, mintha építési engedélyezési eljárásban engedélyezték volna, a különbség csak a hatósági oldalon az ügyintézési határidőben van, amely lényegesen rövidebb.

Az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenységről minden esetben kötelező elektronikus építési naplót vezetni, a következő indokok miatt: a többnyire laikus építtetők nem tudják érdemben kontrollálni a vállalkozó kivitelezők tevékenységét, a felmerülő jogvita esetén az építési napló fontos bizonyíték. Az építési napló hiánya miatt az állami költségvetésbe valószínűleg kevesebb általános forgalmi adó folyik be, illetve kevesebb járulék, hiszen nem ellenőrizhető a kivitelezési szerződés alapján ki vagy mely cég, és mennyiért végzi el a munkát, illetve hány személy dolgozik az építkezésen. Ezen kívül a lakóépületek nagy többsége állami támogatásból épül, ezért joggal írható elő az építési napló kötelező vezetése.

Az épület elkészülte után ~~ezen építési tevékenység tekintetében is használatbavétel~~ használatbavétel tekintetében is tudomásulvételi eljárást folytat le a hatóság. A tudomásulvételi eljárás ismert és bevált eljárástípus, rövid határidővel, hatósági dokumentummal záruló eljárás, amely dokumentum azt igazolja, hogy az épület használható. Fontos ez azért is, mert a jelenlegi szabály szerint a hatóság csak az épület felépültének a megtörténtét igazolja, annak szakszerűségét nem. Ezáltal előfordulnak olyan hatósági bizonyítvánnyal rendelkező lakóépületek ahol a szakszerűtlenség miatt később a hatóságnak intézkednie kell, pl. visszabontással. A hatósági bizonyítvány megteveszti az állampolgárokat, úgy gondolják, hogy a hatósági bizonyítvánnyal rendelkező épület minden szempontból szabályos és használható.

[S43] megjegyzést írt: tárgyalták

Ezentúl kedvezőbb lesz az építetőknek, mivel jelenleg az egyszerű bejelentés alapján épített épületre csak teljesen kész állapotban adható hatósági bizonyítvány, míg a használatbavétel tudomásul vétele az apróbb, használatot nem akadályozó szerkezetek (pl. homlokzati díszítőelemek, térburkolat, stb.), vagy a zöldfelület hiányában is megtörténhet, így lehetősége van az építetőknek ezeket (hatósági kötelezés alapján) később a megadott határidőben elkészíteni.

### 12.3. Kivezetésre kerülő engedélyezési eljárások

Megszűnik a következő 3 eljárástípus:

- **Az engedély hatályának meghosszabbítási eljárása** - amely kiüresedett azzal, hogy a hatály meghosszabbítására adható plusz 1-1 év beépült az építési engedély hatályába.
- **Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárása** - amely az OTÉK 111. § (4) bekezdése alapján csak nagyon szűk körben alkalmazható, jellemzően a tervezett építmény építési engedélyezési eljárásában kérelmeznek, ezért önálló hatósági eljárásként való megtartása nem javasolt.
- **Az összevont engedélyezési eljárás** - amelyet a statisztikai adatok szerint csak elvétve használnak a kérelmezők.

### 12.4. Társhatóságok bevonása az eljárásokba

A beruházások megvalósításához kapcsolódó eljárások elhúzódásának visszaszorítása érdekében, az építésügyi hatósági eljárásban résztvevő társhatóságok - szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók - körének csökkentése, a bevonásuk feltételeinek szűkítése, valamint az eljárásokra vonatkozó határidő csökkentése egyaránt megjelenik az új szabályozásban.

Szükségesnek tartjuk különösen is - kormányrendeleti szinten - felülvizsgálni a hatósági eljárásokban a fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságok tűzvédelmi szakhatósági hatáskörének terjedelmét, a bányafelügyelet szakhatósági közreműködésének eseteit, valamint a kormányhivatalokon belül működő műszaki biztonsági, talajvédelmi és erdészeti szervezeti egységeknek az építésügyi hatósági eljárásokban való szerepét.

### 12.5. Ügyintézési határidő

Az általános építmények tekintetében az építésügyi hatósági eljárások ügyintézési határidejének csökkentése a társhatósági közreműködések feltételeinek újraszabályozásával lenne megoldható, amely szerint egyes esetekben szakmérnök bevonása kiváltaná a szakhatóság megkeresését, a szakkérdés vizsgálatát (például tűzvédelmi területen).

**[S44] megjegyzést írt:** kifogásoljuk, hogy ez a változás KIZÁRÓLAGOSAN a generál- / felelős tervezőre és a bevont szakértőre hárítja a felelősséget; javaslat: legyen (a tervezési szakaszban) szakhatósági egyeztetési lehetőség, írásban rögzített jegyzőkönyvvel

**Más esetekben az ügyintézési határidő további csökkentése nem megvalósítható, mert a jelenlegi 25/35 napos ügyintézési határidőbe a társhatóságok (szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók) közreműködésének ügyintézés ideje (15, 21, 30 nap) és azokkal kapcsolatos hiánypótlási idők is beletartoznak. A határidő csökkentése a biztonsági szint csökkenéséhez vezet, életet, egészséget, közbiztonságot és vagyonbiztonságot veszélyeztet.**

Az eljárásokban a tényállás tisztázása során szinte minden esetben helyszíni szemlét kell tartani, amelynek megszervezése és megtartása ugyancsak ellehetetlenülne a jelenleginél rövidebb ügyintézési határidő mellett, továbbá a jelenlegi ügyintézési határidő is az Ákr.-ben adott 60 napos ügyintézési határidőnek csak a fele.

A sajátos építményfajták építésügyi hatósági eljárásait, a rájuk vonatkozó szabályozási környezetet felül kell vizsgálni, az eljárások időigényét radikálisan csökkenteni kell.



## 13. Az építési folyamat a tervezéstől a kivitelezésig

### 13.1. Építményekkel szemben támasztott követelmények

A jelenlegi szabályozás megtartásával kerülnek meghatározásra az építmények elhelyezése során kötelezően biztosítandó előírások, hogy az építménynek és részeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során mit kell biztosítani, melyek egyes építmények esetében differenciáltan kerülnek meghatározásra – pl. közhasználatú épületek esetén a biztonságos és akadálymentes használat biztosítása.

Az építményekkel szemben előírt alapvető követelmények teljesülését nemzeti magyar szabvány vagy azzal egyenértékű megoldással lehet teljesíteni, továbbá szabvány előírásának hiányában építésügyi műszaki irányelv alkalmazásával igazolható.

Építménybe az alapkövetelményeknek megfelelő építési terméket építhető be.

#### Az építési termékkel szembeni alapkövetelmények:

- elvárt műszaki teljesítmény, teljesítményállandóság,
- életciklusa során a természeti erőforrások használata fenntartható legyen,
- újrahasznosítható vagy újra-felhasználható,
- beépítés feltételei (gyártói teljesítménynyilatkozat vagy egyedi műszaki értékelés a beépítésre kerülő termékek vonatkozásában, és hogy szerepeljen a miniszter által létrehozott nyilvántartásban),
- címke pld: hazai, magyar, termékjelölés, címke újrahasznosítás.

#### Az építményekkel szemben támasztott épületenergetikai követelmények a következők:

- Zöld kártya – Zöld útleveél bevezetése: Az épületenergetikai tanúsítványokat indokolt kiegészíteni úgynevezett zöld kártyával, mely kiegészítő információt hordoz az épület épített zöld környezetére, esetleges zöld közműellátása tekintetében. Ezen dokumentum része lenne egy zöld útleveél rendszer kialakításának, amely dokumentum nyomom követhetné az épületek életciklusa alatti zöld energia, zöld környezet és zölds tudatos használati mód komplex rendszerszemléletét.
- Lokális energiaközösségek létrehozásának ösztönzése: helyben előállított megújuló energiájú energiatermelő rendszerek alkalmazása vagy megújulóknak számító távfűtő/távhűtő rendszerek alkalmazásával (pl.: geotermális távhőellátás).
- Alternatív üzemű energia termelők, azaz alternatív üzemmódban hőtermelésre és épülethűtésre alkalmas pld: hőszivattyús rendszerek alkalmazása (üzemelési biztonságot jelentő megújuló alapú kiegészítő technológiával kombinálva).
- Ipari létesítmények és egyéb besorolási kategóriájú épületek energia minimalizálására történő törekvés, a minél nagyobb helyben előállított megújuló

[S45] megjegyzést írt: miért csak ezen funkciónál cél az „energia minimalizálására történő törekvés”?

energia részarány növelése (pl.: napelem telepek, technológiai hulladék hő hasznosítás, stb.).

A **tervpályázati eljárás** kötelező tételével kapcsolatos meglátások egyeztetése érdekében további szakmai egyeztetéseket folytatunk a Magyar Építész Kamara, a Magyar Művészeti Akadémia és a Magyar Építőművészek Szövetsége bevonásával. Mindenképpen tisztázandó az az esetkör, amelyben kötelező lesz a tervpályázat kiírása, valamint azok a szabályok, amelyek egyszerűbbé teszik az eljárást.

### 13.2. Építőipari tevékenység

Az építőipari tevékenység az építésgazdaság egyik eleme. Az építőipari tevékenység magába foglalja az **építőipari kivitelezési tevékenységeket**, magát az építést. Az építőiparba tartozik az épületek és az egyéb építmények szerkezetkész és szakosodott építése. Új építmények építése mellett a meglévők javítása, bővítése és átalakítása is idetartozik. Az építőipari minőség és hatékonyság javulása érdekében a jelenlegi regisztrációs rendszer fenntartás továbbra is szükséges az építési tevékenységet üzletszerűen végző vállalkozások körében az alábbi feltételekkel:

- regisztrált építőipari kivitelező, bejelentési eljárással a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara jogosult a névjegyzék vezetésére (projektszervező nem kivitelező),
- névjegyzékbevitel feltételei magánszemély és vállalkozás vonatkozásában kormányrendeleti szinten (szakirányú végzettség, telephely, eszközök),
- felelősségbiztosítás előírása,
- építőipari kivitelezés irányítása a felelős műszaki vezető jogosultság fenntartása mellett, feladatainak, felelősségének megállapítása. a kivitelezést folytató vállalkozásban a jogviszonya (támogatandó az alkalmazotti jogviszony a felelősség és a szakmunka irányítása érdekében).

#### Építőipari kivitelezés

- csak írásban kötött szerződés birtokában végezhető,
- az elektronikus építési napló vezetési kötelezettség,
- a megfelelő minőség, a kivitelezési dokumentációban foglalt előírások, az ott meghatározott építési termékek alkalmazásának maradéktalan betartása,
- szakszerűen, jogszerűen végzett építési tevékenység,
- alvállalkozó igénybevételek szabályozása, kifizetése (a lánctartozások megszüntetését szolgálja, az építetetői fedezetkezelő rendszer megtartása indokolt),
- építőipari rezióradíj megállapításának fenntartása és annak alkalmazása.

### 13.3. Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei

A Törvény meghatározza mi minősül kivitelezési tevékenységnek, mik a vállalkozó kivitelezési tevékenység végzésének feltételei, melyek hiányában kinek, milyen tevékenység végezhető. A kivitelezési szerződés tekintetében tesz kiegészítést. A hatályos szabályozáshoz képest változást jelent, hogy csak olyan kivitelező végezhet kivitelezői tevékenységet, aki a tevékenységének megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezetőt foglalkoztat, különböző tevékenységek esetén szakági felelős műszaki vezető alkalmazása szükséges. Ezen felül azon kivitelezőket, akik csak látszatevékenységet végeznek, előleg átvétele után eltűnnek, szankcionálni szükséges, a kivitelezői (MKIK) nyilvántartásból például három eset után törölni szükséges. A minőségi kivitelezés érdekében a kivitelezőnek felelősséget kell vállalnia ennek megvalósításában, amelyhez az egyszerű bejelentésen felül minden építmény esetében az építetők érdemi védelme érdekében felelősségbiztosítás bevezetése indokolt a vonatkozó kormányrendeletben.

A kötelező jótállás jelenleg csak lakásépítéssel kapcsolatban van, azonban az állampolgárok mindennapi életkörülményeit a lakásokon kívül más épülettípusok is befolyásolják, ezért a kötelező jótállás kiterjesztése indokolt.

Az épített környezet védelme és alakítása során az építőipari kivitelezési tevékenység végzésénél a résztvevőknek a törvényi alapelveket maradéktalanul be kell tartaniuk.

### 13.4. A kivitelező kiválasztása és a kivitelezési szerződés

Minden kivitelező számára a beruházási kerettörvényben javasolt minősítés bevezetésével elérhető a kontárok, a kevésbé megbízható kivitelezők kiszűrése, és egyúttal a kedvező elbírálású kivitelezők a következő munkájuk során a pozitív megítéléssel könnyebben tudnának munkát vállalni, illetve az építetők és az állampolgárok könnyebben, átláthatóbban és megbízhatóan tudnak a kivitelezők között választani.

Jelenleg a Ptk., az Étv. és kormányrendelet szabályozza a kivitelezési szerződést, amely megosztás megfelelő, ennek megfelelően a Törvénybe is kerülnek rendelkezések. A kivitelezési szerződésnek a felelősségbiztosítást is tartalmaznia kell.

### 13.5. Az építetői fedezetkezelés

Az építetői fedezetkezelés célja az építőiparban kialakulható láncartozások megakadályozása: az építetető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása. Az építetetői fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell elhelyezni az építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének fedezetét és a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét. Jelenleg ezeket a garanciális és alapvető szabályokat tartalmazza a törvény, a többitől kormányrendelet rendelkezik.

[S46] megjegyzést írt: kifogásoljuk, éppen „az építetők érdemi védelme érdekében” (ld. a mondat folytatásában); de NEM ÉPÍTÉSZETI KÉRDÉS

### 13.6. Az építmény használatbavétele

Az építmény használatbavétele az építési folyamatot lezáró lépés, ezért lényeges vele törvényi szinten is foglalkozni. Az ide vonatkozó szabályok alapvetően megfelelőek. Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy egyszerű bejelentést kellett tennie, annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt vagy használatbavétel tudomásulvételét kell kérnie.

**Változás jelent, hogy az épületek használatbavételével egyidejűleg kiállításra kerül az épület szervizkönyve, amely mint elektronikus alkalmazás a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információk vezetését, dokumentumok tárolását szolgálja, segítve az elvégzett építési-szerelési munkák követhetőségét.**

### 13.7. Építésügyi hatósági kötelezés

Az ide vonatkozó szabályok alapvetően megmaradnak, kiemelendő változás, hogy az építményhasználat megszüntetése engedély nélküli építményhasználat esetében nem rendelhető el, csak akkor tiltható meg az építményhasználat, ha állékonyságot, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot áll fenn. A változtatást indokolja, hogy a végrehajtó állami adóhatóság méltányosságot gyakorolhat, a végrehajtást megszünteti, ha kiskorú lakhatása máshol nem biztosítható, továbbá egyéb esetben is aránytalanul nagy leterheltséget jelent annak ellenőrzése, hogy a használatmegszüntetés folyamatos.

Az építésügyi hatósági kötelezés az alábbi esetkörökre fókuszál:

- közbiztonsági érdekből a telek bekerítése, vagy közlekedésbiztonsági érdekből a meglévő bekerítés átalakítása, megszüntetése,
- építmény állékonyságát, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot megszüntetése kivitelezés közben és a meglévő építmények körében egyaránt,
- építmény állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot esetén a használat megszüntetése,
- szabálytalan építési tevékenység esetén a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak vagy egyszerű bejelentésnek megfelelő állapot kialakítása,
- az építmény használatbavétele kapcsán az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetése,
- építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítása, a környezet és a terep felszín eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítása, a környezetben okozott károk megszüntetése.

Az építésügyi hatósági kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság intézkedik a kötelezettség

ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében. Ezek részletszabályai kormányrendeletben kerülnek meghatározásra.

### 13.8. Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei

Kiemelendő változás a Törvényben, hogy a tíz évnél régebbi és építési engedély nélkül felépített építményre – miután az intézkedési idő eltelte miatt átalakítási és bontási kötelezettség **az intézkedési idő eltelte miatt nem rendelhető el** – fennmaradási engedélyt nem kell kérni. A jogszerűtlen (építési engedély nélkül épített), de szakszerű (helyi építési szabályzatnak megfelelő) építmény megléte hatósági bizonyítvánnyal igazolható kormányrendeletben meghatározottak szerint (pl. kivitelezői nyilatkozat vagy az állékonyságot igazoló szakértői vélemény és változási vázrajz, fotódokumentáció benyújtása esetén). A hatósági bizonyítvánnyal a tíz évnél régebbi, jogszerűtlen, de szakszerű építmény átvezethető az ingatlan-nyilvántartásban. A gyakorlatban sokszor 40-50 éves vagy még régebbi, építési engedélyhez kötött építmény adásvételekor vagy felújításához szükséges támogatás, hitel felvétele miatt szükséges az épület ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése, amely fennmaradási vagy használatbavételi engedély alapján lehetséges. A jogszerű építményekre használatbavételi engedély kérhető, de felesleges az ingatlantulajdonost a fennmaradási engedély iránti kérelemhez szükséges, tervező által készített, költség tervdokumentáció elkészítésével terhelni (amely csupán a meglévő állapotot ábrázolja), különösen úgy, hogy az eljárás kimenetele is kétséges, ugyanis a hatályos jogszabályok alapján csak szakszerű épületre adható fennmaradási engedély.

Kevésbé bürokratikus és költséghatékonyabb megoldás ebben az esetben a szakszerű építmény meglétének igazolása egy egyszerűbb dokumentáció alapján hatósági bizonyítvánnyal.

A jelenlegi szabályok alapvetően megmaradnak, így a szabálytalan építési tevékenység meghatározása, amely változatlanul a jogszerűtlenül, jogosulatlanul és szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység. A jogkövetkezmények és az eljárásrend felülvizsgálatra kerül, egyszerűsödik a két hatósági hatáskör (építésügyi és építésfelügyeleti) egyesítése miatt. **A fennmaradási engedély megadásának, az átalakításra, bontásra kötelezés, az engedély nélküli bontás tudomásulvételének esetei, főbb szabályai és az építésügyi bírság kiszabásának lehetősége, szabályai.**

### 13.9. Minőségbiztosítás – a Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Terv

**Az építőipari tevékenység minőségének növelése, a szakszerűtlen munkák visszaszorítása érdekében szükséges Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Terv készítésének előírása az uniós értékhatárt elérő értékű beruházásokra.**

Az uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű építési beruházás esetén a nyertes ajánlattevő a kivitelezés során külön Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Tervet

**[S47] megjegyzést írt:** a javaslat módosításai éppen a jelenleg is fennálló problémákat nem kezelik, joghézagokat nem töltik ki (pl. a jogszabályok időállapotát)

**[S48] megjegyzést írt:** melyik időállapotot kell figyelembe venni?

**[S49] megjegyzést írt:** ennek hiányában hogyan igazolható / ellenőrizhető a szakszerűség?

**[S50] megjegyzést írt:** a javaslat szövege alapján a hatósági bizonyítvány is csak szakszerű épületre adható ki

**[S51] megjegyzést írt:** ez csak egy alcím?

készített, a következő, hasonló műszaki szabályozással már rendelkező sajátos építményfajták esetét kivéve:

- közlekedési építmények,
- hírközlési építmények,
- vízellátási és vízgazdálkodási építmények,
- bányászati építmények,
- gáz- és olajipari építmények,
- közmű- és energiaellátási építmények,
- honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági építmények.

Az Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Tervnek tartalmaznia kell az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés és ezek beépítésének/kivitelezésének munkafolyamataira vonatkozó megfelelőségi követelményeket és a teljes építési folyamatot átfogóan elvégzendő vizsgálatok tervét.

Az MMT-t az ajánlatadáskor a kivitelező készíti el az ajánlata részeként olyan kidolgozottsági szinten, amely megadja az ajánlat tartalmát anyag, szerkezet, mennyiség vonatkozásában és minimális módosításokkal már alkalmas a kivitelezés megkezdéséhez. Ez az előzetes MMT a szerződés mellékletét kell, hogy képezze.

Az MMT-ben foglaltaktól eltérni bármelyik fél javaslatára csak a tervező és az építető/építtető képviselőjének (műszaki ellenőr/mérnök) írásbeli engedélyével lehet. Az eltérés újabb verziójú MMT benyújtását teszi szükségessé. Az elfogadott (jóváhagyott) példányt fel kell tölteni az e-naplóba. Az MMT módosításait az alvállalkozók felé jelezni és dokumentálni szükséges.

A végleges, az építető vagy építtető képviselője által is elfogadott/jóváhagyott MMT-nek a kivitelezés során, legkésőbb az adott szerkezeti elem építésének megkezdéséig rendelkezésre kell állnia. Építéshelyi munkavégzés jóváhagyott, érvényes TU/MMT megléte, helyszíni illetékesek hozzáférhetőségének biztosítása (e-napló) nélkül nem kezdhető meg.

Az MMT alapidokumentumai a következők:

- Anyagbemutató (AB),
- Anyagmegfeleltetés (AM),
- Technológiai utasítás (TU),
- Műszaki dokumentáció (MD).

Anyagbemutató (AB) az alábbiakat tartalmazza:

- egy előlapot kiértékelő lappal, amelyen megtalálható a tervező kiírása (költségvetés vagy terv szerinti megnevezés), és hogy a bemutatott anyag milyen paraméterei felelnek meg a kiírásnak;
- építési termék esetén teljesítménynyilatkozatot, termékleírást (műszaki adatlap), biztonsági adatlapot (amennyiben releváns);

- nem építési termék esetén, gyártói termékleírást (műszaki adatlap), gyártói nyilatkozatot, EU megfeleléségi nyilatkozatot (CE-t), biztonsági adatlapot (amennyiben releváns);
- egyedi termék esetén kiegészítendő a vonatkozó FMV nyilatkozattal is;
- amennyiben bírálattal kerül elfogadásra/jóváhagyásra, úgy dokumentum része maga a bírálat is (kinyomtatva becsatolandó az előlap mögé). Jóváhagyók: műszaki ellenőr, **megrendelő**.

[S52] megjegyzést írt: építető?

Anyagmegfeleltetés (AM) tartalma:

- egy előlap kiértékelő lappal, amelyen megtalálható a tervező kiírása (költségvetés vagy terv szerinti megnevezés), és hogy a bemutatott anyag miért egyenértékű a tervezettel;
- építési termék esetén: teljesítménynyilatkozat, a kiváltandó, illetve a beépítendő anyagról (a kiváltandó anyagé a teljesítmény adatok összehasonlítása érdekében szükséges) termékleírás (műszaki adatlapot), biztonsági adatlap (amennyiben releváns);
- nem építési termék esetén: gyártói termékleírás (műszaki adatlapot), gyártói nyilatkozat, CE-t; biztonsági adatlap (amennyiben releváns);
- egyedi termék esetén kiegészítendő a vonatkozó FMV nyilatkozattal is;
- amennyiben bírálattal kerül elfogadásra/jóváhagyásra, úgy dokumentum része maga a bírálat is (kinyomtatva becsatolandó az előlap mögé).

Jóváhagyók: tervező, műszaki ellenőr, **megrendelő**. A rendszerben beadott anyagokhoz nem kell külön-külön előlapot generálni. Egy előlap szükséges, amelyen azonosítható a rendszer, mögötte pedig tartalomjegyzék, hogy mit tartalmaz az anyag. Egy anyagot egyszer kell benyújtani jóváhagyásra, miután megtörtént a jóváhagyás további dokumentumokban elég csak a dokumentum számára és a jóváhagyásra hivatkozni.

[S53] megjegyzést írt: építető?

A Technológiai utasítás (TU) tartalma:

A technológiai utasítás egy adott szerkezetre az építési műveletek sorrendjében, a munka elvégzésére vonatkozó technológiai paraméterekre - kihangsúlyozva a munka, -egészség, -környezet, -tűz elleni védelem vonatkozó előírásait - ad pontos utasításokat. Ezekon felül tartalmazza:

- a releváns kivitelezői műszaki személyzet (felelős műszaki vezető, projekt vezető, építésvezető, művezető) megnevezését (amely céget képviselik, beosztás, név, telefonszám);
- a vonatkozó tervszámokat, törvényeket, rendeleteket, előírásokat, szabványokat;
- a munkafolyamatok sorrendjét;
- a munkafolyamatok szabatos leírását;
- az alkalmazott anyagokat (AB/AM sorszám megadásával), gépeket, személyzetet, munkavédelmi fejezetet;
- munkavédelmi felelős megadása (név, elérhetősége);

- elsősegély, baleset esetén értesítendőök fejezet aktualizálását a projektre;
- környezetvédelmi fejezetet;
- tűzvédelmi fejezetet, a tűzvédelmi felelős megnevezésével, telefonszámának megadásával;
- amennyiben bírálattal kerül elfogadásra/jóváhagyásra, úgy dokumentum része maga a bírálat is (kinyomtatva becsatolandó).

#### Követelmények

Az MMT-t olyan részletességgel kell kidolgozni, hogy abból az építés helyszínén - szabványok, műszaki értékelések és egyéb műszaki előírások további vizsgálata, valamint számítási műveletek elvégzése nélkül is - megállapítható legyen a mintavétel módja, a szükséges vizsgálatok és mérések mennyisége, az elkészítendő ellenőrző próbatestek, próbadarabok darabszáma, a vizsgálati eredmények értékelésének és megfelelésigazolásának módja. Az MMT kidolgozása során kivitelezőnek meg kell adnia a vonatkozó műszaki előírások alapján, hogy melyik szerkezetet mikor, mely építési fázisban, hogyan, milyen gyakran kell ellenőrizni, mikor kell megfelelést értékelni és mi alapján minősül beépíthetőnek. Az MMT a vonatkozó TU alapján készül és együtt kezelendő, ezen dokumentumok az építési folyamat valamennyi résztvevőjére vonatkoznak (az alvállalkozókat is beleértve). Az építés közben elvégzett vizsgálatok/ellenőrzések dokumentációját a feleknek folyamatosan ellenőrizni, ellenjegyezni kell, azért, hogy ne az átadás-átvételi eljárás során derüljön ki egy menet közbeni vizsgálat/ellenőrzés negatív eredménye. A nem megfelelő eredményeket a feleknek folyamatosan egyeztetniük kell és a szükséges döntéseket meghozni (bontás, javítás, értécsökkenés). Az építés folyamán észlelt nemmegfelelőségeket, azok kezelésének és megoldásának státuszát, célszerű egy külön dokumentálási rendszerben vezetni. A nemmegfelelőség az építető/építető képviselője ellenjegyzésével vezethető ki a nyilvántartásból. A műszaki átadás-átvételi dokumentációba ezen iratokat minden esetben szükséges becsatolni.

#### 13.10. Építésgazdasági intézkedések

##### a) Import és export nyomonkövetése

**Az építőanyagok behozatalának és kivitelének teljeskörű nyomonkövetésének megteremtése érdekében a kerettörvényben regisztrációs kötelezettség előírása szükséges az építőanyag behozatal és kivitel vonatkozásában, az export vonatkozásában az állam vételi és elővásárlási jogának meghatározása mellett.**

Az építési alapanyag és termék behozatala és kivitele esetére **regisztrációs kötelezettség előírása 30 nappal a kivitelt és behozatalt megelőzően**. A kivitelhez és behozatalhoz nem szükséges az Állam tudomásulvétele, de a kivitel vonatkozásában vételi és elővásárlási jog illeti meg a regisztrált alapanyagokra és termékekre. Amennyiben egy adott termékre árszint kerül meghatározásra, úgy a kivitelhez kapcsolódó vételi jog / elővásárlási jog

**[S54] megjegyzést írt:** versenykorlátozó és kontraproduktív javaslatcsomag;  
NEM ÉPÍTÉSZETI KÉRDÉS



gyakorlása esetén az ellenérték nem lehet magasabb, mint a meghatározott árszint. A bejelentési kötelezettség elmulasztásának szankcionálása a hatóságok erőteljes fellépése mellett.

Az intézkedéssel egyszerre kezelhető egy esetleges ellátási hiány, valamint egy teljeskörű építésgazdasági adatbázis alapját képeznék az ilyen formában beérkező adatok.

*b) Nemzeti Építőanyag-kereskedelmi Hálózat kialakítása az Állam által megvásárolt építőanyagok értékesítése érdekében az ellátásbiztonság biztosítása céljából.*

Az állam által megvásárolt termékek állami tulajdonú, elsősorban a magyarországi építőanyag-ellátás biztosítása érdekében felállított „**Nemzeti Építőanyag Kereskedésekben**” lennének megvásárolhatók. Országos lefedettség szükséges. Magánszemélyek (B verzió: babaváró támogatást és CSOK-ot felvett családok, valamint az épületenergetikai korszerűsítési beruházásokat elvégző magánszemélyek és a hátrányos helyzetűek) ÁFA mentességet kapnának a megvásárolt termékek vonatkozásában.

*c) Energiahatékonyság ösztönzése*

**Az építőanyag-gyártás, az építőipar és az épületek energiahatékonyságának növelése érdekében egyrészt a magyar építőanyag gyártók energiahatékonyság-növelésének ösztönzése adókedvezményekkel, másrészt a magánszemélyek önerőből történő épületenergetikai beruházásainak ÁFA-visszatérítéssel való támogatása.**

A másodlagos tüzelőanyagok felhasználási arányának növelése szintén energiahatékonysági célokat szolgál. Elsősorban törekedni kell a megfelelő, szelektív hulladékgyűjtésre. A szelektíven gyűjtött hulladékot – osztrák példa alapján – ingyenesen kell átadni másodlagos tüzelőanyagot előállító, elsősorban magyar tulajdonosi háttérrel rendelkező vállalkozásoknak.

*d) A magyar alapanyagok védelme*

**Az acél- és vashulladék kivitelének teljes tilalma, értékesítésük kizárólag olyan vállalkozások részére engedélyezett, amely vállalja az újrahasznosítását. Az Állam részére szükséges építőanyagok meghatározása és kizárólag ezen meghatározott mennyiségben felüli kivitel engedélyezése.**

**A magyar építőanyag-gyártás védelme és fellendítése érdekében az építőanyagokat gyártó gyárak és gyárleléstények elidegenítése esetén az államnak elővásárlási jogot kell biztosítani.**

**Törekedni kell arra, hogy bányászati jog magyar tulajdonú vállalkozások és magyar magánszemélyek részére kerüljön kiadásra.**

*e) Ellátás-biztosítás*

**Alapvetően export tevékenység csak olyan építési termék vonatkozásában végezhető, amely esetében nincs importkitettségek.**

Amennyiben az építésgazdaságért felelős miniszter arról kap értesítést, hogy az egyes építőanyagok kivitele olyan mértékű, hogy az jelentős mértékben akadályozza, vagy ellehetleníti a kritikus infrastruktúrák létesítését, működését, fenntartását, fejlesztését – ezzel veszélyezteti a közellátást, vagy kockázatot jelent az építőipari ellátásbiztonságra –, akkor az építésgazdaságért felelős miniszter az építőanyag kivitelét az ellátásbiztonság garantálásához szükséges, legfeljebb egyéves időtartamra megtiltja.

Mindez nem vonatkozik a Magyarország területén kívül megvalósított diplomáciai célú ingatlanokon végzett beruházásokhoz kivitt építőanyagokra, valamint azokra az építőanyagokra, amelyek feldolgozási céllal kerülnek kivitelre és a feldolgozást követően belföldön kerülnek felhasználásra.

*f) Építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot bevezetése*

**Az építésgazdaságért felelős miniszter az építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot esetén beavatkozási jogkörökkel kerül felruházásra (pl. árszint rögzítése, adatszolgáltatásokra kötelezés, utasítás termelés fenntartására illetve növelésére, kiviteli tilalom).**

**Az építésgazdaságért felelős miniszter figyelemmel követi az építési alapanyagok és építési termékek kutatásával, kitermelésével, gyártásával, kereskedelmével és nemzetgazdasági felhasználásával kapcsolatos gazdasági folyamatokat. Az építésgazdaságért felelős miniszter ennek keretében vizsgálja, hogy fennáll-e építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot.**

Ennek feltételei:

- egyes nyersanyagok, építési termékek árszintje 5 %-ot, vagy a KSH által közzétett inflációs ráta másfélszeresét meghaladóan nő,
- egyes nyersanyagok, építőanyagok vonatkozásában hiány fenyeget,
- legalább 20%-os piaci részesedéssel rendelkező gyártó leállítja a termelést,
- külföldi gyártó piaci túlsúlya egy adott nyersanyag, építési termék vonatkozásában,
- veszélyhelyzet.

Legfeljebb 3 hónapos időtartamra rendelhető el, mely a feltételek további fennállása esetén meghosszabbítható.

Az építésgazdasági intézkedésre okot adó állapotot idején alkalmazható intézkedések:

- Kötelező adatszolgáltatások bekérése az építőipar bármely szereplőjétől a termelési, értékesítési, valamint a termelési kapacitásra vonatkozó adatokra.

- Árszintek bevezetése: az árszint fölött értékesítő vállalkozások (a gyártók mellett a kereskedők is) a kiegészítő bányajáradékhoz hasonló módon 90%-os járadékot lennének kötelesek befizetni az állam részére.

Termelés növelésére kötelezés: Amennyiben a vállalkozás nem menti ki magát (pl. alapanyag hiánnyal, vagy más, működési körén kívül eső körülménnyel) és nem tesz eleget a kötelezésnek, úgy az állam az előző évi bevétel 10 százalékáig terjedő bírságot szabhat ki.

#### 14. Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

Az építőiparban a digitalizáció fejlesztésével, átfogó építőipari nyomonkövetési rendszer felállításával a cél a bürokrácia jelentős csökkentése, a teljes építési folyamat átláthatóvá tétele, nyomonkövethetősége, a beépítésre kerülő termékek minőségbiztosítása.

A törvény az alábbi nyilvántartásokat, szakrendszereket és elektronikus felületeket szabályozza:

##### *Dokumentációs Központ:*

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ gyűjti, feldolgozza, tárolja és szolgáltatja a hazai építészeti-műszaki dokumentumokat, a településrendezési és -fejlesztési tervek, valamint a területfejlesztési és területrendezési tervdokumentációkat. A közel 5.500 négyzetméteren elhelyezett 24 500 iratfolyó-méternyi tervgyűjtemény nagy része archív állomány, de jelentős szakmai értéket képviselnek a kurrens települési és területi tervek is, valamint az Építési Geotechnikai Adattár. A gyűjtemény a II. világháború utáni újjáépítéstől a rendszerváltásig tartó időszak építészeti és építésügyi forrásdokumentumainak olyan fontos információs intézménye, melynek célja az e körbe tartozó dokumentumok összegyűjtésével, megőrzésével, gondozásával, kutathatóvá tételével és szolgáltatásával a hazai építési beruházások, építészeti kutatások, valamint építészetrel, építésüggyel kapcsolatos kormányzati döntések támogatása.

A Törvény rögzíti a Dokumentációs Központra vonatkozó legfontosabb rendelkezéseket. Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében ellátja a Dokumentációs Központ szakmai irányítását és felügyeletét. A dokumentáció- és adatbeszerzés céljából megkeresett levéltárak és egyéb szervezetek a kért dokumentációkat, adatokat kormányrendeletben meghatározottak szerint kötelesek szolgáltatni a Dokumentációs Központ számára.

##### *Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY):*

Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY) szakmai irányítását és felügyeletét. Az OÉNY nem klasszikus értelemben vett nyilvántartás: alkalmazásai az építésügy területén végzett legkülönbözőbb feladatok ellátását segítik, pl. a településtervek egyeztetésének és készítésének támogatása és országos nyilvántartása, hatósági eljárásokat, az építésügyi bírság nyilvántartását, az építőipari kivitelezési tevékenységet, a közműegyeztetést, a szerzői jogok tisztázását. Az OÉNY működését elősegítő alkalmazások felsorolását kormányrendelet végzi el, amelynek fenntartása ezután is indokolt, így ha újabb elektronikus alkalmazással bővül a kör, a Kormány könnyen hozzá tudja igazítani a jogi

szabályozást. Néhány alkalmazás fontos adatvédelmi és egyéb kötelezettségeket ró a használóira, ezért azok főbb szabályait törvény szabályozza, a részletszabályokat pedig kormányrendelet.

Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – az OÉNY keretében építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR) működtet. Az ÉTDR az építésügyi, az építésfelügyeleti és az örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus ügyintézését, a döntéshozatalt, az ügyfelekkel és a szakhatóságokkal való kapcsolattartást biztosító, építésügyi hatósági szolgáltatást elősegítő komplex elektronikus alkalmazás, amely az eljárás során beérkező és keletkező dokumentumokat elektronikusan kezeli, és adatot szolgáltat az OÉNY egyéb alkalmazásainak. A hatósági eljárások kötelezően az ÉTDR-ben folynak, és ezzel már jelenleg is az építésügy körébe tartozó eljárások a leginkább digitalizált eljárások közé tartoznak.

Az elektronikus építési napló (**e-építési napló**) olyan komplex elektronikus alkalmazás, amely lehetővé teszi az építőipari kivitelezési folyamat teljes felügyeletét, az építési napló vezetését és az arra jogosultak számára hozzáférést, és elektronikus úton biztosítja az építési beruházásra vonatkozó kivitelezési adatoknak az OÉNY-be kerülését. Az eddigi szabályozás bizonyos mértékig – többnyire régebben megkezdett építkezések esetében – lehetővé tette papír alapú építési napló használatát. Az új építési kerettörvény általános jelleggel az e-építési napló használatát írja elő mindazon esetekben, ahol naplóvezetési kötelezettség van. Értelemszerűen ugyanis nem minden építési tevékenység jár együtt naplóvezetési kötelezettséggel, csak ott, ahol a jogalkotó élet- és vagyonvédelmi szempontból úgy ítéli meg, hogy szükség van az építési folyamat ilyen magas szintű dokumentálására.

Az OÉNY részeként működő **E-TÉR** a településtervek készítésének teljes folyamatát digitalizálja, így a papír alapú egyeztetések megszűnnek. A terv egyeztetés egésze az E-TÉR felületen történik, így az adatszolgáltatás, a terv véleményezése, az észrevételek megválaszolása, és az egyeztetések összehívása is. A szakrendszer a tervezés folyamatában keletkezett minden dokumentumot és eljárási lépést nyilvántart utólagosan is visszakereshető módon. A településterv önkormányzati elfogadása az E-TÉR-en kiadott állami főépítési záró szakmai vélemény alapján történik. Ezt követően az önkormányzatoknak az elfogadott, digitális, térinformatikai alapokon készült településtervet az E-TÉR felületre fel kell tölteniük. A felülvizsgált, korszerű településtervek nyilvántartásba vételével megvalósul az ország településtervezési nyilvántartása, amely a jövőben az építésügyi hatóságok munkáját is jelentősen segíteni fogja azáltal, hogy a telekre vonatkozó beépítési paraméterek és előírások egy online elérhető felületen, azonnal megtekinthetők.

Az OÉNY elektronikus alkalmazásait tehát kormányrendelet sorolja fel. A különböző alkalmazásokban rögzített adatokból azonban létrejön majd egy olyan felület, amely bármely érdeklődőt tájékoztat arról, hogy adott telken milyen épület áll, azzal

kapcsolatban milyen eljárások folynak és folytak, és egyéb adatokat is ellenőrizni lehet majd. Ezeknek az adatoknak a körét célszerű a törvényben rögzíteni.

Az épületek karbantartását igazoló **e-szervizkönyv bevezetése minden épületre**, amelyet a használatbavételi engedélyhez vagy tudomásulvételhez, vagy a hatósági bizonyítvány kiállításához a fővállalkozó kivitelezőnek, több fővállalkozó kivitelező esetén az építési műszaki ellenőrnek létre kell hozni. A szervizkönyv elektronikus alkalmazásban történő megjelenítése, vezetése, lehetőséget ad arra, hogy az épületnek az elektronikus rendszerekben lévő dokumentumai (pl. ÉTDR-ből, e-építési naplóból) a szervizkönyvben „automatikusan” megjelenhessenek. Jelenleg a lakást vásárló nem szerez tudomást a lakásához tartozó fontosabb információkról, dokumentumokról (pl. a használatbavételi engedély, kivitelezési dokumentáció vagy megvalósulási dokumentáció, a szavatossághoz kapcsolódó nyilatkozatok, energetikai tanúsítványok, az épületen esetlegesen elvégzett bármilyen építészeti, gépészeti beavatkozások) így könnyen előfordulhat, hogy egy lakásfelújítás során kárt okozhat pl. villany- vagy vízvezetékben.

#### ***Építményinformációs modell (BIM):***

A különböző építmények többdimenziós, építési helyszínre, beépítésre kerülő építőanyagokra és építési termékekre, folyamatokra, azok fizikai és funkcionális jellemzőinek digitális modellezésére épülő rendszer. Az építmény akár teljes életciklusára kiterjedően szimulációt és optimalizációt lehetővé tevő módszertan, amely kiterjed a tervezésre, költségbecslésre, a kivitelezés irányítására, a kivitelezés egyes részfolyamataira, a megépült épület karbantartására, használattal kapcsolatos adatgyűjtésre, és a bontási munkálatokra is. Nagyobb léptékben a BIM modellek a vagyongazdálkodási és településfejlesztési szerepben is hatékony eszközök.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvénnyel összhangban az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami beruházások esetében az építendő köteles előírni a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerének a beruházás teljes életciklusában történő alkalmazását.

#### ***Örökségvédelmi Nyilvántartási Rendszer (ÖVNYR):***

A műemléki értékek és régészeti lelőhelyek központi közhiteles nyilvántartását a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 71. §-a alapján a kulturális örökségvédelemért felelős miniszter vezeti. A kötelező adattartalmát részletesen a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet tartalmazza.

A nyilvántartás digitális szakrendszerekből, valamint papír alapú dokumentumokból áll. (Papír alapon a 150 éves múltú állami műemlékvédelem II. világháború után újjászervezett intézményeinek a nyilvántartási adatokat megalapozó jogi és szakmai anyagait tartalmazza.)

Nyilvánosan csupán az egyszerű funkcionalitású „OÉNY Védett Ingatlan Kereső” alkalmazás érhető el, az E-Építés keretrendszeren belül.

Az örökségvédelmi nyilvántartási rendszerek informatikai szempontból avultak, megújításuk szükséges. A cél a meglévő rendszerek leváltása, teljes informatikai megújítása, a hatósági folyamatok kezelése, a hatékonyság növelése, az alkalmazások kényelmesebb használatának támogatása, nyitás a társadalom felé, új funkciók megvalósítása.

A fejlesztés EU-s források (VEKOP-KÖFOP) bevonásával történik, az OÉNY, illetve E-Építés keretrendszer részeként. A meglévő három rendszer (KÖI-Keret, RMI-IVO és OÉNY Védett Ingatlan Kereső) teljes kiváltásával létrejövő új rendszer neve „Örökségvédelmi Nyilvántartási Rendszer” (ÖVNYR). Elkészítésének tervezett határideje 2023. június. Az új rendszer korszerűen és gyorsan lesz képes kezelni a nagy mennyiségű szöveges és képi információkat, multimedialitást tartalmazó tartalmakat, letárolt digitális dokumentációkat.

#### ***Az „E-Örökség” munkanévű webes alkalmazás:***

Fejlesztése folyamatban azzal a céllal, hogy a műemlékek és a régészeti lelőhelyek központi, közhiteles nyilvántartási adatbázisából (ÖVNYR) meghatározott szűrésű nyilvántartási tartalmakat, valamint a kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos egyéb írásos és képi információkat, multimedialitást tartalmazó tartalmakat jelenítsen meg publikusan a felhasználók számára.

A digitalizálás alapelv elérését célozza az építésgazdaságért felelős miniszter felhatalmazása arra, hogy az építési termékek szállítása, az építőipari tervezés, kivitelezés, bontás során kötelezően használandó alkalmazásokra, adatbázisokra és digitális rendszerekre vonatkozó részletes szabályokat rendelettel állapítson meg. A miniszteri rendelettel gyorsan, hatékonyan bevezethetők lesznek a különböző digitális rendszerek.

#### ***Építőipari nyomonkövetési rendszer (ÉNYR):***

Az építőipar vonatkozásában is szükség van a digitalizálás erősítésére, fejlődésére. Az ÉNYR rendszernek az alapja az okos szállítólevél, a TNYA és a TA adatbázis, amely rendszerrel az építőipari termék teljes életútja végig követhető.

#### ***Intelligens szállítólevél (ISZ)***

Az építési termékek gyártói, első magyarországi forgalmazói 2023. június 1. napjától kötelesek a termékről olyan szállítólevelet kiállítani, amely elektronikusan kiolvasható, a termék lényeges tulajdonságait tartalmazó QR-kódot tartalmaz. A QR kódnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy külön rendeletben meghatározott intelligens szállítólevél rendszerbe beolvasható legyen. Intelligens szállítólevél hiányában a termék nem hozható forgalomba.

#### ***Teljesítménynyilatkozatok adatbázisa (TNYA)***

Az építési termékek gyártói, első magyarországi forgalmazói 2024. január 1. napjától kötelesek az adott építési termékhez tartozó teljesítménynyilatkozatot külön rendeletben szabályozott adatbázisba feltölteni. Adatbázisba történő feltöltés hiányában a termék nem hozható forgalomba.

#### **Termékadatbázis (TA)**

Az építési termékek gyártói, első magyarországi forgalmazói 2024. január 1. napjától kötelesek a forgalomba hozatalt megelőzően az építési termék azonosítóit és annak lényeges tulajdonságait kötelesek külön rendeletben szabályozott adatbázisba feltölteni.

#### **Üvegkapu rendszer (ÜR)**

Az uniós értékhatár feletti építési beruházásoknál kötelező lesz a rendszer használata.

#### **Zöldfelületi tanúsítvány (ZA)**

Különösen az ingatlanok adásvételénél fontos annak vizsgálata, hogy az adott telek, illetve a környező területek milyen zöldfelülettel rendelkeznek, hiszen az jelentősen kihat az ingatlan vételárára. A zöldfelületi tanúsítvány arra szolgál, hogy véleményt nyilvánítson a terület zöldfelületi állapotáról, figyelembe véve a zöldfelület minőségi fenntartását.

#### **Adatkezelési szabályok**

Az új építési kerettörvény tartalmazza az OÉNY adatvédelmi jogi rendelkezéseit. Kimondja, hogy az OÉNY-ben tárolt adatok a külön törvényekben foglaltak figyelembevételével ismerhetők meg és hozzáférhetők.

Az új építési kerettörvény annak érdekében, hogy érvényesüljenek a személyes adatok kezelésének garanciális szabályai, valamint az érintettek információs önrendelkezési jogai, illetve a közérdekű adatok nyilvánosságához fűződő alapjogok meghatározza az OÉNY-ben történő, a miniszter által végzett adatkezelés célját. Ezek az OÉNY alkalmazásainak használatához szükséges regisztrációra vonatkozó személyes adatok, míg az egyes alkalmazásokban a különböző tevékenységek kapcsán (pl. kérelem benyújtása) megadott személyes adatokat az adott dokumentumok felett rendelkezni jogosult szerv vagy személy kezeli. A miniszter által folytatott adatkezelés céljai a következők:

- az építésügy körébe tartozó szakmai közfeladat ellátásának elősegítése,
- az építmények és telkek állapotának, az építési folyamat végzésének, az építési folyamat résztvevői tevékenységének, szerződéses kötelezettsége teljesítésének ellenőrizhetősége, elmulasztásának szankcionálhatósága,
- az egyéb szakmai feladatok ellátásához, kötelezettségek teljesítéséhez, építésügyi érdekvérvényesítéshez szükséges adatok és információk szolgáltatása.



A törvény részletesen felsorolja az építési folyamatban résztvevők azon körét, akik érintettként jogosultak személyes adataik védelmére, valamint a kötelező nyilvántartásban kezelendő személyes adatok fajtáit is. Az adatkezelés időtartama lehet határidő nélküli, 1 év, 5 év, de bizonyos esetekben kötelező a haladéktalan törlés.

Az OÉNY-ben tárolt adatok megismerhetősége

- az adatkezelő, az adatfeldolgozó, és az érintettek esetében korlátozás nélküli a saját személyes adataikra vonatkozóan,
- a jogszabályban meghatározott adatfelelősök esetében a feladat ellátásához szükséges tartalommal korlátozott,
- a települési önkormányzat, a fővárosi és megyei kormányhivatal, a szakmai kamara és az egyéb szervek és személyek esetében, a jogszabályokban meghatározott építésügyi feladatuk ellátásához szükséges mértékű hozzáférési jogosultságuk szerint korlátozott,
- a szakmagyakorlók és a fenti pontokba nem tartozó egyéb szervek és személyek esetében – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az érintett írásbeli hozzájárulásához kötött.

A jogszerű adatkezelés feltételeinek, és a személyes adatok elkülönült kezelésének biztosításáért felelős adatkezelőként a törvény a minisztert jelöli meg.

A miniszter adatkezelői feladatainak ellátásáról a törvényben és az annak felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletekben meghatározottak szerint az OÉNY útján gondoskodik.

## 15. Oktatás és képzés

### 15.1. Oktatás és részvétel

Az épített környezet szervesen befolyásolja a benne élő emberek életét. Ezen környezethez való kapcsolódást, hatékony és fenntartható használatát, alakításának lehetőségét elősegítendő, szükség van a közoktatásban az épített környezet alapértékei iránti érzékenyítésre és a tervezői, mérnöki gondolkozás alapjainak megismerésére.

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 örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket mind az iskolarendszerű, mind az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

Az állam bátorítja és támogatja az épített környezet felhasználóit, hogy a kölcsönös felelősségvállalás nevében vegyenek részt az őket érintő építési folyamatokban, például közösség bevonása a tervezési feladatokba, pályázat egyeztetésébe, közösségi terek kialakításába.

Az egyetemek, főiskolák az elmélyült kutatómunka, műszaki fejlesztés és az ezekre épülő innováció központjai. Az állam vállalja ezen programok megismerését, egymással és a piaccal való összekapcsolódásának támogatását, működéséhez szükséges alapfeltételek megteremtését.

A Kormány vállalja, hogy részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában.

Az állam vállalja, hogy 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.

### 15.2. Szakemberek képzése és nyilvántartása

Közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás és képzéshez kapcsolódó állami feladatok:

- Humánerőforrás (munkaerőhelyzet, hiányszakmák) folyamatos nyilvántartása, ágazati humánerőforrás felmérés készítése, amely az oktatási és munkaerő-piaci összhangot vizsgálja. A felmérés eredményeként megismerjük az ágazatban foglalkoztatottak és álláskeresőik számát, valamint az oktatásból kilépőkről részletes információt kapunk (továbbtanulók száma, elhelyezkedők száma stb.). Az új beruházások megvalósításához fontos tervezni a foglalkoztatottak számát és a

- betöltendő munkaerőt, továbbá támogatni a hiányszakmák támogatását. Szakmai ajánlás készítése a képzés alakítására.
- Az építési folyamathoz, az építőipari kivitelezési tevékenységhez szükséges szakemberek (szakmunkások, mérnökök) képzését meg kell erősíteni, annak érdekében, hogy a fiatalok ebben az ágazatban képzeljék el a jövőjüket.
  - Olyan pályaaorientációs programok szervezése, melyek a hiányszakmákra és részsakmákra fókuszálnak. A programok lehetnek: kiállítások, szakmakipróbálás, üzemlátogatások és versenyek. Szakmai kiadványok készítése, melyek online is elérhetők.
  - Célcsoport-specifikus képzési és felzárkóztatási programok összeállítása. A középiskolai képzésből lemorzsolódott fiatalok részére programok kidolgozása, melyek iskolarendszeren belüli vagy kívüli képzési programokkal támogatják a képzésbe vonást és a képzés sikeres elvégzését. Hátrányos munkaerő-piaci térségekben élő fiatalok az ágazathoz tartozó képzési és munkaerő-piaci programok támogatása (ösztöndíj, mentori szolgáltatás, kollégiumi elhelyezés támogatása stb.), a regionális képzési központok támogatásával.
  - Tananyagfejlesztés (interaktív tananyagok) és oktatási módszerek szakoktatói képzések fejlesztése. A digitális és vizuális kompetenciára építve olyan új megoldások kidolgozása, mely az ismeretek könnyebb megértését és elsajátítását támogatja. A gyakorlati képzések mellett virtuális valóságesszközök használatával olyan tematikák és tananyagok kidolgozása és készítése, melyek bármikor elérhetők, visszanezhetők. A tananyagok készítésénél fontos továbbá a technikai változások fejlődésének követése. Új oktatási módszerek és gyakorlatok kidolgozása, mely a hátrányos helyzetű fiatalok oktatását, felzárkóztatását segíti. A kidolgozott módszereket felsőoktatási intézményben, modul képzés vagy továbbképzés keretében sajátíthatók el.
  - Infrastruktúra fejlesztése (regionális szinten). A középfokú oktatási intézmények és a regionális képzőközpontok részére projekt kidolgozása, amely infrastruktúra fejlesztését, modern technikai és informatikai eszközök beszerzését és szolgáltatások kialakítását célozza.

## 16. Átmeneti és módosító rendelkezések

### 16.1. Átmeneti rendelkezések

A Törvény hatálybalépésével egyidejűleg rendezni szükséges a településfejlesztési és településrendezési típusú tervek helyzetét, hogy az önkormányzatok számára indokolatlan többletterhet ne okozzunk.

Ennek megfelelően azok a települések, amelyek jelenleg nem rendelkeznek településfejlesztési dokumentumokkal, településszerkezeti tervvel és helyi építési szabályzattal, vagy rendelkeznek ugyan, de azok 2013 előtt lettek elfogadva és így elavultak, 2026. június 30-ig kell elfogadniuk az új településtervet, amely már magában foglalja a településképi követelményeket is. Ha az ilyen települések rendelkeznek településképi rendelettel, azokat integrálni kell a helyi építési szabályzatba.

A 2013-ban vagy azt követően elfogadott településfejlesztési dokumentumok, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat 2026. július 1-jével hatályát veszti, így 2026. június 30-ig ezen településeknek is új településtervet kell elfogadniuk.

A Törvény hatálybalépése előtt elfogadott tervek 2026. június 30-ig módosíthatók. Törvényi szinten azt is szükséges kimondani, hogy az elfogadott terveket az elfogadásukkor hatályos anyagi jogi szabályok figyelembevételével kell módosítani – kivéve, ha az adott szabályozás vonatkozásában a Törvény kötelező, kógens szabályt mond ki, mert akkor azt kell alkalmazni –, a módosítási eljárásra ugyanakkor az E-TÉR keretében történő módosítás az irányadó.

Azoknak a települések, akik az Étv. 2021. évi módosítása alapján már elkészítették új településtervüket, az a feladatuk, hogy egyszerűsített eljárás keretében a településképi rendeleteket is integrálják a helyi építési szabályzatba 2026. június 30-ig.

A Törvényben rendezni szükséges, hogy az önkormányzati rendeletben helyi védetté nyilvánított építészeti örökség miként kerül át az állami örökségvédelembe, ideértve az önkormányzatok részéről a javaslatot, az állam és az önkormányzat közötti egyeztetés rendjét és a védelem tartalmának meghatározását.

### 16.2. Módosuló törvények

#### *Területrendezési változások*

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően a megyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2026. június 30-ig megtörténik. A településtervnek így a területrendezési dokumentumok közül az országos területrendezési tervvel és – érintettség esetén – a kiemelt térségek területrendezési terveivel (Budapesti Agglomeráció és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet) kell összhangba állnia.

Ezáltal a tervezés folyamata átláthatóbb, és a beruházások megvalósítása gyorsabb lesz, ugyanis a megyei területrendezési terv módosítása a továbbiakban nem lesz szükséges (például naperóművek létesítése esetén). A megyei területrendezési terv védelmi szintet biztosító követelményei beépülnek az országos területrendezési tervbe.

Mindezek alapján módosítani szükséges

- az Mőtv-t (27. §-át),
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényt (Tftv.),
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (területrendezési törvény),

egyrészt a megyei területrendezési terv kivezetése, másrészt a megyei főépítési feladatellátás megszűnése miatt.

A területrendezési törvény ugyanis megállapít megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési tervekben kell szerepeltetni, így ezeket felülvizsgálat után bele kell emelni az országos területrendezési szabályozásba. A megyei területrendezési terv elkészítésére vonatkozó szabályokat törölni kell a Tftv.-ből, mivel nem lesz ilyen terv.

#### *Az épített örökséggel összefüggő változások*

A Kőtv. a műemlékek mellett a régészettel és a kulturális javak szabályozásával is foglalkozik, és ezeket együttesen a kulturális örökség elemeinek tekinti. Mindezek alapján egyes törvényi rendelkezések hatályon kívül helyezése, mások módosítása indokolt.

A műemlékvédelemmel összefüggő mentességekre és kedvezményekre tekintettel, valamint a kastélyok hasznosítására tekintettel a következő 6 törvény módosítása szükséges:

- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény,
- a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény,
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény,
- a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi XXXI. törvény,
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény.

#### *Az építményi jog bevezetése*

Az 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat és a környező országok irányadó dologi jogi szabályozása alapján be kívánjuk vezetni az építményi jog jogintézményét, és ezt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Dologi Jog könyvében helyezzük el.

Az építményi jog a hasznélvezeti joghoz hasonló korlátolt dologi jog, amely a telken létrehozott vagy jövőben létrejövő felépítményre zálogjogot enged, és az építménynek a telektől független hasznosítását is biztosítja. Jellemzően polgári jogi szerződéssel vagy végrendelettel jön létre, meghatározott ideig érvényes, és lejártá után vagy elbontják a felépítményt, vagy egyesül a telektulajdonos és az építményjog jogosultjának a személye. Az ilyen szabályozás például a mezőgazdasági területeken történő napelemek elhelyezése esetében vagy a társasházi lakásépítéseknel lenne alkalmazható.