

**A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY JAVASATÁNAK
VÉLEMÉNYEZÉSE**
Vas Megyei Építész Kamara és Zala Megyei Építész Kamara
2023. február 01.

1. A Törvény preambuluma

- Javasoljuk felsorolni az összes érintett törvényt és tájékoztatásul az érintett rendeleteket is. (Nem teljes a preambulumban felsorolt törvények köre.)
- Jó ízlés létezik, ezen belül egy alkategória lehet a polgári jó ízlés. Nem jogszabályi kategória. Javasoljuk helyette például az építészeti érték vagy építészeti minőség kifejezés használatát.
- Nem szerencsés a törvény preambulumban építészeket név szerint említeni.

2. Értelmező rendelkezések

- A felsorolt értelmező rendelkezések többsége pontatlan, nem ad egyértelmű megnevezést, például:
 - egyedi termék nem az, ami csak egyetlen építménybe építhető be
 - építészeti örökség fogalma ennél sokkal bonyolultabb
 - mást gondolunk a hagyományos vagy természetes építési termék fogalmáról (miért csak az előállítás körzetében felhasznált, miért ne lehetne sorozatban gyártani)
 - importőr egy gazdasági fogalom, nem lehet más az építésgazdaságban
 - tájépítészeti alkotás fogalma pont fordított: olyan természeti, környezeti elemek, alkotások, melyek építményeket is tartalmazhatnak
 - a helyettesítő építési termék fogalmának pontosítása szükséges, a fogalom meghatározásába bekerült „hasonló” szó nem zárja ki a rosszabb minőség beépítésének lehetőségét
 - stb.

3. A Törvény célja és hatálya

- Hogy keveredhetett bele az építészeti törvénybe a hazaszeretet, ráadásul nyelvtanilag hibásan használva?

4. Építészeti alapelvek

- Mit jelent a kiemelt közérdek?

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

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

- Javasoljuk, hogy ne járási szinten legyen a településeknek főépítésze, hanem kisebb pl. körjegyzői szinten legyen térségi főépítész. Fontosnak tartjuk, hogy a területi egységek megmaradjanak. Ehhez a szinthez kapcsolódjon az állam költségvetési támogatása (országosan egységes

díjazás kialakításával). Megjegyezzük, hogy Vas vármegyében 216 település és 7 járás, Zala vármegyében 257 település és 6 járás van. Így – ha a kis településeknek nem lesz főépítésze – akkor egy járási székhely főépítészéhez nagyságrendileg 30-43 település tartozna.

- Javasoljuk a főépítési konzultáció megerősítését. Javasoljuk, hogy a főépítész által – a HÉSZ alapján – a konzultáció során meghatározott beépítési mutatókat és övezeti előírásokat az építési hatóság tényként fogadja el.
- A tervtanácsok azért nem működnek, mert nincs forrás a működtetésükre. Kötelező tervtanácsok esetén – térségi szinten - szükség lesz állami támogatásra ((országosan egységes tervtanácsi díjazás kialakításával)..
- Azokon a helyeken ahol kötelező főépítést alkalmazni, hogy történik ez? Megbízásos szerződéssel is lehetséges vagy csak alkalmazotti jogviszonyban?
- Az építészeti tervtanács úgy tud teljeskörű és megalapozott döntést hozni, ha vizsgálja a HÉSZ-t is.

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

- A két éves szakmai gyakorlati idő ebben a formában történő, egyszerű meghosszabbítását nem támogatjuk. Javasoljuk helyette a fokozatosság elvét bevezetni. Épületnagyság és funkció szerinti átmeneti tervezési korlátozást, ami egy idő múlva teljeskörűvé válik.
- A kötelező tervezői művezetés opcionális legyen, de ha a tervező kéri, akkor nem lehessen megtagadni. (A felelős műszaki vezető azért van, hogy az épület terv szerint készüljön.) A használatbavétel előtti tervezői hozzájárulást támogatjuk, de azt csak alapos indokkal lehessen megtagadni.
- Azt támogatjuk, hogy az engedélyezési és a kiviteli tervdokumentációt egy tervező készítse el. Ha ez valamiért nem lehetséges, akkor lehessen csak más tervezőt bevonni a tervezésbe a szerzői jogok figyelembe vételével. Közbeszerzési akadálya se legyen az egy kézben tervezésnek.
- Javasoljuk, hogy léptékfüggő legyen a felelős műszaki vezető alkalmazottként való foglalkoztatása. Kisebb munkáknál erre nincs szükség. A tervezett változtatás a kisebb cégeket, egyéni vállalkozókat ellehetetleníti.
- Javasoljuk, hogy szintén léptékfüggő legyen a kötelező e-napló vezetés is. Például egy garázsnál, tarolónál, nyári konyhánál feleslegesnek látjuk.

8. Településfejlesztés és településrendezés

- Javaslatunk a településtervezés készítésének igazi egyszerűsítésére: Egy meghatározott lakosságszám, vagy közigazgatási területnagyság alatt és ezek módosításánál nem kellene bevonni szaktervezőket, a terv készítője kizárólag a településtervező lenne. Csak egy szabályozási tervlap készül a település közigazgatási területére és egy 6-8 oldalas normaszöveg. Így

lehetne könnyen, gyorsan és költséghatékonyan ezekre a településekre új HÉSZ-t készíteni.

- Az e-Tér jelenlegi formájában alkalmatlan a gördülékeny egyeztetésekre, nem gyorsítja, hanem erősen lassítja a rendezési tervek készítését. Kérjük, hogy a felületet vizsgálják felül és tegyék felhasználóbaráttá. Például, legyen minden résztvevő számára láthatóan naplózva, hogy ki mikor töltötte le, vagy nézte meg letöltés nélkül a feltöltött egyeztetési anyagokat, véleményeket, és ez legyen bizonyító erejű. A digitális egyeztetések bevezetésével a legteljesebb mértékben egyetértünk.
- A környezeti hatásvizsgálat készítése a településtervek készítése és módosítása során nem értelmezhető. Ez engedélyezési terv készítésekor lehet szükséges. A településtervek léptéke erre gyakorlatilag alkalmatlan. Javasoljuk a környezeti hatásvizsgálat kivezetését a településtervek készítéséből. A településterveknek van külön tájrendezés és környezetalakítási alátámasztó munkarésze.
- Javasoljuk, hogy a fejlesztési tervet és a HÉSZ-t külön is el lehessen készíteni. Ezzel a lehetőséggel a települések anyagi kiadásait időben el lehetne különíteni.
- Vas és Zala vármegyében sem a közigazgatási határtól mért 500 m-es beépítésre nem szánt gyűrű, sem a beépítésre szánt területek kijelölésekor szükséges 25%-os zöldfelület nem tartható. A Nyugat-dunántúli országrész településszerkezete alkalmatlan erre, a települések fejlődését lehetetleníti el ez a szabályozás. Nem összehasonlítható egy alföldi és egy nyugat-dunántúli településszerkezet.
- A kötelezően kiépített parkoló legyen a hozzá tartozó egység (pl. lakás) szerves része, külön ne lehessen értékesíteni.
- A felszín feletti parkoló kialakítás helyett előnybe kellene részesíteni a térszín alatti parkolás legalább részleges kialakítását, például valamiféle ösztönző rendszer kialakításával (magnövelhető beépítettség stb.).

9. Településkép-védelem

- Fontos településképi követelmény a helyi területi védelem meghatározása, a településszerkezet és településstruktúra védelme is.
- A helyi építészeti védelem a műemlékvédelem részévé válik. Mi történik a helyi területi védelemmel, a településszerkezet védelmével a jelentős zöldfelületek, parkok helyi védelmével? Javasoljuk, hogy a teljes helyi védelem maradjon helyi szinten mind a védettség mind a tervtanács és engedélyezés szempontjából is. Az itt élő szakemberek helyismerete, tapasztalata tud a helyi értékeknek védelmet adni.
- Amennyiben a helyi építészeti védelem a műemlékvédelem részévé válik fontos szempont a folytonosság biztosítása. Ami jelenleg már helyileg védett az a változáskor is maradjon az.

- A TAK-ot felesleges 7 évente felülvizsgálni. Egy település életében hét év – de sokszor 7 év - sem elég arra, hogy az építészeti arculat jellemzői megváltozzanak (esetleg egészen rendkívüli esetekben). Az arculat megőrzését a településképi követelmények is biztosítják.

10. Műemlékvédelem

- Nem egyértelmű, hogy a szövegben a „3 dimenziós felmérés” alaprajz-metszet-homlokzat elkészítését, vagy az épület digitális szkennelését jelenti.
- Hasznos volna, ha a műemléki nyilvántartás részleteiben is nyilvános lenne. Fontos tudni a tervezés során, hogy egy műemlék, egy helyileg védett épület védelme mire is vonatkozik pontosan. (nyíláskiosztás, nyílásméret, épülettömeg, utcakép, stb.).
- Javasoljuk, hogy a kiemelt műemlékek kivételével a többi műemlék tervtanácsi szinten kerüljön vissza a vármegyei Kormányhivatalokhoz. Az itt élő szakemberek helyismerete, tapasztalata megfelelő biztosíték a műemléki értékeknek védelméhez.

11.A kulturális örökség egyes elemeinek hasznosítása

- A törvényjavaslat sokat emlegeti a kastélyt, mint épületet. Az értelmező rendelkezéseknél a kastély fogalmának a definiálása szükséges.
- Az 1990-2000-es években lefolytatott műemléki épületek privatizációjának a tapasztalata alapján elmondható, hogy sajnos nagyon kevés műemlék esetében váltotta be a magánszféra bevonása a műemlékvédelemben a hozzáfűzött reményeket. Az esetek többségében nem megfelelő kézbe kerültek az épületek. A műemlékek felújítása, hasznosítása nem történt meg, viszont hatalmas banki hitelekkel lettek az ingatlanok megterhelve. Az ilyen hitelek nagy részét nem fizették vissza, ellehetetlenítve az ingatlanok későbbi eladását. A fentiek miatt az állami tulajdonú műemlékek (kastélyok) szigorú szabályok közt történő vagyonkezelésbe adását igen, a tulajdon átruházását nem támogatjuk.

12. Az építéssel kapcsolatos hatósági tevékenység

- Javasoljuk, hogy az összevont telepítési eljárást csak a kiemelt fejlesztések tervezése és engedélyezése során lehessen alkalmazni.
- Az építési engedélyköteles építési munkák száma ismét csökken. A kevés számú építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítását – 10 év – túlzónak találjuk. Ezeknek a terveknek az engedélyezésében szakhatóságok is közreműködnek, és 10 év alatt sok jogszabály érdemben változhat.
- A hierarchiában a településképi vélemény alá került, azaz a vélemény megadásához a kérelem beérkezésésétől számított rendelkezésre álló 15 napon belül kellene összehívni, lebonyolítani, majd a kialakított véleményt megadni. Ha lenne annyi ügy, heti gyakorisággal kellene valakiknek összeülni. A tervek tervtanácsi érintettsége esetén más határidőt kellene

megállapítani. (Más kérdés, hogy ha a műemléket, helyi védettet, lakóépületet, pályázatos forrást igénybe vevőt nem vizsgálhat a helyi tervtanács, akkor nem sok minden marad.)

- A településkép megőrzése érdekében szükséges változás lenne az egyszerű bejelentés vizsgálata és kontrollja a települési főépítész által olyan eljárásban, ahol a főépítész által leírt megállapítások a további eljárásban kötelező érvényűek. Kérjük javaslatunk megfontolását.
- Mivel bontási engedélyezési terv készítése kevés esetben szükséges, ezért érdemes lenne megvizsgálni a bontási kiviteli tervdokumentáció szükségességét is bizonyos esetekben. Véleményünk szerint lehetne növelni a bontandó épületnagyságot és ezzel szűkíteni a kiviteli tervdokumentáció készítésének kötelezettségét.

13. Az építési folyamat a tervezéstől a kivitelezésig

- A Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Terv (MMT) készítéséről a Beruházási kerettörvényben is szót kellene ejteni.

14. Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

- Az e-szervízkönyv bevezetésének lehetséges létrehozói körét bővíteni szükséges. Nincs mindenhol műszaki ellenőr (nem kötelező), ahol több fővállalkozó kivitelező van.
- A zöldfelületi tanúsítvány (ZA) ki készítheti, mikor lesz kötelező készíteni, hova tölti fel, díjazás, stb.?

15. Oktatás és képzés

- A főépítészek képzéséről nincs szó a tervezetben. Ha kötelező kamarai tagságuk lesz, akkor javasoljuk hogy képzésüket a kamara biztosítsa a továbbiakban.

16. Átmeneti és módosító rendelkezések

- A szöveg szerint „a Kulturális Örökségről szóló törvény 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”. Nem egyértelmű, hogy a régészet és a kulturális javak szabályozása is bekerül az építészeti törvénybe (erre nem találtunk utalást), vagy a műemlékekhez kapcsolódó szabályokat törlik a Kötv.-ből.

Takács András sk.
Vas Megyei Építész Kamara
elnök

Bertók Sándor sk.
Zala Megyei Építész Kamara
elnök