

A MAGYAR ÉPÍTÉS Z KAMARA – TERÜLET- É S TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT VÉLEMÉNYE

„A MAGYAR ÉPÍTÉS ZETRŐ L SZÓ LÓ TÖRVÉNY” 2. tervezetéről

2023.09.11.

ÖSSZEFOGLALÓ VÉLEMÉNY

A MÉK Terület- és Településrendezési Tagozata áttekintette a 2023. májusában már egyszer véleményezett és 2023. szeptember 1-jei dátummal jelzett második törvénytervezetet. Ennek során a normaszöveg változatot összevetettük a korábbi normaszövegre adott véleményünkkel és szöges normaszöveg javaslatainkkal. A májusi véleményünkhöz képest történtek ugyan átvezetések, de a településstervezési tevékenységünket, a településstervek készítését alapvetően befolyásoló normaszöveg pontosítására, javítására és kiegészítésére vonatkozó igényünk továbbra is fennáll. Jelen véleményben alapvetően ezeket jelezzük, kiemelve azok közül az elengedhetetlenül szükséges változtatásokat. Nem véleményeztük az indokolás szövegrészeket.

A jelen dokumentum nem foglalja az a tervezett minden fejezetével, alapvetően a településstervezéssel kapcsolatos fejezeteket tekintettük át. A jelen vélemény a szakterületünket érintő fejezetekre koncentrálv a tagozati vezetőség közösen kialakított véleményét tükrözi.

Az egyes témákat érintő javaslataink kifejtése, illetve a javaslatok gyakorlatban szerzett tapasztalatainkkal alátámasztott indoklása érdekében továbbra is szívesen állunk személyesen rendelkezésre, akár egy szűkebb szakmai csoportból álló egyeztetés keretében is.

PREAMBULUM

Továbbra is fontosnak tartjuk, hogy a Preambulum zárómondatában a „települékép védelmének önkormányzati feladatellátása” deklaráció mellett jelenjen meg „**a településfejlesztés és településrendezés**” is, mint önkormányzati feladatellátás, különös tekintettel arra, hogy a településrendezés még a helyettes államtitkárság nevében is szerepel, továbbá maga a törvénytervezet is külön említi a „**településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter**” személyét.

JAVASLAT: a Preambulum zárómondatához:

(...felismerve, hogy)

„.....az építési igazgatás állami intézményrendszeréről, **a településfejlesztés és településrendezés, valamint a települékép védelmének önkormányzati feladatellátásáról**, a szakmai kamarák tevékenységéről, az épített örökségünk védelméről, valamint az építésgazdaságról a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet – ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK -

2. § [A törvény hatálya]

A 2. § (1) bekezdés a) pontjában az önkormányzatnak csak az „építésügyi” és „helyi településképvédelmi” feladata került rögzítésre, hiányzik a meghatározásból az önkormányzat „településfejlesztési és településrendezés” feladatainak rögzítése.

Amennyiben a fogalommagyarázat ezt a feladatot az építésügy alá vonná, akkor nem szükséges megemlíteni külön feladatként, de a jelenlegi tervezetben nem tartozik az építésügy fogalma alá. Erre a problémára korábban is felhívtuk a figyelmet, ezért kérjük ennek tisztázását.

A jelenlegi normaszövegben

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

Érintőlegesen ugyan beleérthető a „jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatként”, de a településfejlesztés önmagában ennél tágabb értelmezésű.

Kérjük ennek törvényi tisztázását.

JAVASLAT: 2. § (1) bekezdés a) pont

„az állam építésügyi, országos településképvédelmi és műemlékvédelmi, valamint az önkormányzat építésügyi, **településfejlesztési, településrendezési** és helyi településképvédelmi feladatainak meghatározására,”

II. Fejezet – ALAPELVEK ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § [Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]

Javasoljuk az (1) bekezdés b) pontjában a „szükséges minimum” kiegészítését „az arányosság” elvével, ahogy az az 5.§-ban korábbi javaslatunk alapján meg is jelenik.

JAVASLAT: 3. § (1) bekezdés b) pont

„b) a szükséges minimum **és az arányosság** elvét,”

Nem tartjuk értelmezhetőnek a (2) bekezdés zárómondatában, hogy egyedi ügyekben a felsorolás sorrendi hangsúlyt is jelenthet egy-egy döntésben. Ha ezt komolyan vesszük, akkor a szabályosság elvét megelőzi pl. a hazai ellátásbiztonság elve, vagy az emberi életminőség védelmének elvét a kritikai regionalizmus alapú megközelítés elve. Javasoljuk ennek a mondatrésznek a törlését.

JAVASLAT: 3. § (2) bekezdés

„(2) Az építészeti alapelveket a településtervek készítése és módosítása, valamint a főépítési és az építészeti tervtanácsi vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az építészeti tervtanácsi döntés az alapelvekre is alapítható ~~azzal, hogy egyedi ügyekben az egyes alapelvek esetleges összeütközése esetében a felsorolásban előrébb található alapelvet kell érvényesíteni.~~”

7. § [A természeti környezet megőrzésének elve]

(1) Köszönjük javaslatunk befogadását.

(3) bekezdés: kiegészítése javasolt a „természetközeli terület övezettel”, továbbá rögzíthető lenne bizonyos területek erőteljesebb védelme a csereterületként való kijelölés során.

JAVASLAT: 7. § (3) bekezdés

„(3) Zöldterület övezetből, az és erdőterület övezetből **és a természetközeli terület övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet,

kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, **vagy** erdőterület övezet, **vagy természetközeli terület** kerül csereterületként kijelölésre. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a kormányrendeletben meghatározott közkerületi vagy közparki funkció ellátására. **Védett természeti területek, Natura 2000 területek, környezeti szempontból érzékeny állandó gyepterületek csereterületként nem jelölhetők ki.**

(4) bekezdés: a) pontban kedvezőbb lett a meglévő települési területhez való csatlakozás előírása, ugyanakkor a **b) pont** kapcsán felvetjük ismét, hogy **az 500 méteres zöldgyűrű mérete nem túlzó-e, továbbá nem világos, hogy azt településenként, vagy két település beépítésre szánt területe között kell-e figyelembe venni.**

(4) bekezdés c) pont pontosítása a helyére billenti a korábban kifogásolt barnamezőre vonatkozó rendelkezést, köszönjük észrevételünk befogadását. Ugyanakkor még pontosítást igényel a **barnamezős területekre** vonatkozó szabály, kevésnek tartjuk az „alkalmassá tehető” megfogalmazást, mivel itt **tulajdonszerzés, környezeti károk felszámolása, időbeliség stb.** nehezen lesz ebben a vonatkozásban megítélhető. Javasolt kiegészítése azzal, hogy „a fejlesztés **tervezett időtávjában** alkalmassá tehető”

JAVASLAT: 7. § (4) bekezdés c) pont

„c) ha, a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül van az adott fejlesztés **tervezett időtávjában** megvalósítására alkalmassá tehető 8. § szerinti barnamezős terület, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetén – ideértve a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági érdekeket is – jelölhető ki.”

(5) bekezdés: Messzemenően egyetértünk az új lakóterületek kijelölése esetében a humáninfrastruktúra intézményi biztosításának követelményével, de **a kijelölést követő 3 éves biztosítás nem minden esetben lesz tartható. 3 év alatt még akár a telekosztás sem tud megvalósulni az új beépítésre szánt területen, így az intézmények bővítése, vagy új megépítése esetén azok üresen állnak majd egy ideig.** Kérjük ennek rugalmasabb kezelhetőségét amellet, hogy nagyon fontos követelménynek tartjuk.

JAVASLAT: 7. § (5) bekezdés c) pont

„új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás rendelkezésre állását a közműszolgáltató nyilatkozatában igazolja – vagy ha ez nem áll rendelkezésre, a közműpótló berendezések az ingatlanon belül biztosított lesz –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül **– vagy a tervezett fejlesztés megvalósulásának időtávjában –** biztosított lesz,”

8. § [A barnamezős területek beépítésére vonatkozó elsődlegesség elve]

A (2) és (4) bekezdés pontosítása előremutató.

13. § [A szabályozó felelősségének elve]

A (2) bekezdés kiegészítésre szorul a kétszintű fővárosi szabályozás esetében. Tisztázni szükséges, hogy a kerületi önkormányzatok esetében a fővárosi rendezési szabályzat miatt is keletkezhet pl. átsorolási kötelezettség, ebben az esetben viszont nem a kerületi önkormányzatot kell, hogy terhelje a kártalanítás, hanem a fővárosi önkormányzatot.

JAVASLAT: 13. § (2) bekezdés

„Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: HÉSZ) előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – **beleértve a fővárosban a fővárosi településrendezési tervet is** – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.”

14. § [A szabályosság elve]

Az (1) bekezdés törlésével éppen a szabályosság elve kerül ki a rendelkezésből. A (2) bekezdés lényegében csak a jókarbantartást írja elő. Javasolt az (1) bekezdés visszaemelése, de legalább:

JAVASLAT: 14. § (2)-(2) bekezdés visszaállítása

„(1) Minden építményt és tájépítészeti alkotást úgy kell tervezni, építőipari kivitelezési tevékenységet végezni, használni és fenntartani, hogy az megfeleljen a jogszabályoknak – ideértve a szerzői jogi, a telek rendezettségére vonatkozó, valamint a helyi önkormányzati szabályozást is – és szakmai követelményeknek.

„(2) Az építési folyamat minden szereplője felelősséggel tartozik a rá vonatkozó szabályok megtartásáért.”

16. § [Fogalom-meghatározások]

Köszönjük egyes javaslataink befogadását, de van pár komoly problémát felvető értelmezés, mellyel messzemenőkéig nem értünk egyet, illetve egy-két fogalom beemelését továbbra is javasoljuk.

119. pont.

Az egyik legnagyobb problémát a **tömbtelek fogalma** jelenti, **ezért ismételten és nyomatékosan kérjük annak megváltoztatását**, méretbeli és telek darabszámot meghatározó előírásának törlését.

A telektömb fogalmát a törvény csak a kialakult állapothoz való illeszkedés során említi. Emellett a településtervek módosítására vonatkozóan kormányrendelet mondja ki, hogy a módosítás legkisebb egysége a telektömb kell, hogy legyen. Amennyiben egyéb jogszabályhely miatt indokolt a tömbtelek mérete, az ott külön meghatározható. Részletes indokolást lásd a mellékletben.

JAVASLAT: 16. § 119. pont

„**telektömb**: valamennyi oldalról közterület, közforgalom elől el nem zárt magánút, **közlekedési terület, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal** által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlát nélkül.”

a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek;

b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport, vagy

c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport;

128. pont

Másik pontosításra szoruló fogalom az új beépítésre szánt terület kijelölése, ami az elmúlt időszakban számos problémát okozott, ezért javasolt már fogalom szintjén is tisztázni.

JAVASLAT: 16. § 128. pont

„**új beépítésre szánt terület kijelölése**: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása, **nem ideértve a közterület vagy közlekedési terület övezet építési övezetbe sorolását;**”

III. Fejezet – AZ ÁLLAM ÉS A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI ÉS MŰEMLÉKVÉDELMI FELADATAI

18. § [Az Országgyűlés feladatai] - törlésre kerültek.

Van-e ennek konkrét oka?

20. § [Az ágazati miniszter építésügyi típusú feladatai]

A 20. § alatt javasolt összevonni a **településfejlesztésért, településrendezésért és településképvédelméért felelős miniszter** feladatait, mivel a (3) és (4) bekezdés szerinti feladatok felsorolása ezt indokolná a többszörös átfedések miatt, vagy meg kell vizsgálni, hogy a felelős miniszter feladatai nem fordítva kerültek-e felsorolásra bekezdések felvezető részében.

JAVASLAT: 20. § (3)-(4) bekezdés összevonása, (4) bekezdésből c) pont:

„(3) A településfejlesztésért, településrendezésért **és a településképvédelméért felelős miniszter**

a) ellátja az országos főépítészen keresztül az országos tájépítész, a balatoni főtájépítész, az állami főépítészek, a területi építészeti és településrendezési tervtanácsok, valamint a főmérnökök szakmai irányítását,

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

~~(4) c) A településképvédelméért felelős miniszter~~ elősegíti – a környezetvédelemért, a víziközművekért, a vízgazdálkodásért, a klímavédelemért, a természetvédelemért, valamint az erdőgazdálkodásért felelős miniszter bevonásával – a települési zöldinfrastruktúra megőrzését, fejlesztését és védelmét. Ahol települések esetében zöld-kék infrastruktúrát említenek, ott települési zöldinfrastruktúrát kell érteni. Ahol kékinfrastruktúrát említenek, ott a települési zöldinfrastruktúra kék elemeinek összességét kell érteni.”

22. § [Az önkormányzati feladatok]

A **(3) bekezdés a) pontjában** kiegészítés indokolt, mivel az önkormányzatnak a felsoroltakra (településfejlesztési terv, TAK, HÉSZ) vonatkozóan az elfogadás és felülvizsgálat mellett szükség esetén **a módosítás is feladata.**

Itt felhívjuk a figyelmet arra, hogy a **településterv felülvizsgálata nem azonos a módosítással.** A felülvizsgálat arra szolgál, hogy az önkormányzat áttekintse a hatályos dokumentumokat, és döntést hozzon azok fenntartásáról vagy esetleges módosításáról. Ez a **hiátus megjelenik a 74. § (2) bekezdésben, a 75. § (7) bekezdésben, ahogy egyébként a 292. § (34) és (35) bekezdése jól fogalmaz: „..... felülvizsgálni és szükség esetén módosítani”** Kérjük ennek az **egyértelmű és azonos megjelenítését** a törvényben.

JAVASLAT: 22. § (3) bekezdés a) pont

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

V. Fejezet - A FŐÉPÍTÉSZEK, A FŐMÉRNÖKÖK ÉS AZ ORSZÁGOS TÁJÉPÍTÉSZ

53. § [A főépítési szervezet célja]

Továbbra is **szükségesnek tartjuk a vármegyei főépítési feladatellátást**, javasolt a főépítési kör kiegészítése ezzel a feladattal, **akkor is, ha megszűnnek a vármegyei tervek.**

VI. Fejezet – A TERVTANÁCSOK

64. § [A településrendezési tervtanács célja és feladatköre]

A tervtanácsi vélemény nem mindig lehet olyan részletező és olyan mélységű, hogy az állami főépítész véleményét kötelezően kösse. Pontosítás szükséges, hogy az (5) bekezdés szerinti véleményezésre „nem alkalmassá nyilvánítás” esetében köti az állami főépítész a véleményezési eljárása során, az előírt feltételek tekintetében pedig mérlegelési joga van az állami főépítésznek, hiszen a feltételek teljesítése során a terv még formálódhat. A (6) bekezdés ennek alapján kérjük pontosítani.

JAVASLAT: 64. § (6) bekezdés

„(6) A tervtanácsi **által nem alkalmasnak nyilvánított terv esetében** a vélemény köti az állami főépítész a településterv véleményezési eljárása során, **az előírt feltételek tekintetében az állami főépítésznek mérlegelési joga van.**”

VIII. Fejezet – A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

74. § [A településfejlesztés és a településrendezés célja és rendeltetése]

(2) bekezdés: A (2) bekezdésben kérjük, hogy a településtervek megalkotása és felülvizsgálata egészüljön ki a „szükség esetén módosítása” kifejezéssel, hiszen a felülvizsgálat csupán azt a döntést előzi meg, hogy az önkormányzat megindítja a módosítást. A felülvizsgálat nem azonos a terv módosításával. Lásd a 22. § -nál is tett javaslatunkat.

A (3) bekezdés beépült a (2) bekezdés a) pontjába, ismétlése felesleges.

JAVASLAT: 74. § (2) bekezdés

„(2) A településtervek megalkotása és felülvizsgálata, **továbbá szükség szerinti módosítása** során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni”...

~~„(3) A településtervek készítése és módosítása során, valamint a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a fogyatékkal és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire is.~~

76. § [Védelmi előírások]

(1) bekezdés: Az (1) bekezdésben pontosítást igényel a megfogalmazás, hogy az új beépítésre szánt terület tekintetében az egybefüggő terület méretéről van szó és nem kisebb területek – melyek a településen szétszórtan helyezkednek el – összesített területéről. Ez is összefügg az arányosság elvével.

JAVASLAT: 76. § (1) bekezdés

„(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt **egybefüggő** terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét **köteles** véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.”

(2) bekezdés: **köszönjük előző véleményünk figyelembevételét**, ami lehetővé teszi az **országos főépítész előzetes véleményének kikérését** már a véleményezési szakaszban **a záróvéleményezés előtt**. Ez lehetővé teszi, hogy kezelni lehessen már a vélemények szerinti szükséges átdolgozás során a véleményt. Fontos azonban rögzíteni, hogy **az országos főépítész alapvetően az új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozásában ad véleményt**, tehát ez a vélemény ebben a témakörben kell, hogy kösse az állami főépítész.

JAVASLAT: 76. § (2) bekezdés

„(2) Az állami főépítész már az (1) bekezdés szerinti egyeztetési eljárás – záró szakaszát megelőző – véleményezési szakaszában kikérheti az országos főépítész tervezettel kapcsolatos véleményét. Ha a véleményezési eljárást követően a településtervezete **az új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozásában** nem változik, a záró szakaszban az országos főépítészt köti a véleményezési szakaszban adott véleménye.

77. § [A településtervezés]

(3) bekezdés: A foglalkozástól eltiltás ne csak a szakértői foglalkozásra vonatkozzék.

Javasolt egységesen megfogalmazni, ahogy pl. a 68.§ ban szerepel:

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

JAVASLAT: 77. § (3) bekezdés

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

78. § [Önkormányzati feladatellátás]

(2) bekezdés c) pont: Köszönjük, hogy figyelembe vették azt, hogy a tervezési díj nem köthető a jóváhagyáshoz, de a megfogalmazás még így is kedvezőtlen kitettséget eredményez a tervezők vonatkozásában. Kérjük továbbra is érvényesíteni, hogy **„a tervező díja a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes”**. (Ez a megfogalmazás pontosítható)

INDOKOLÁS: Az egyes munkarészek, így a megalapozó vizsgálat, a fejlesztési terv, a településrendezési terv általában önálló tervdokumentumként készül az önkormányzati ellenőrzés céljából akkor is, ha ezek nem kerülnek még hivatalos véleményezésre. Egy teljes település esetében ez hosszabb ideig tart, a szakma nem tudja előre megfinanszírozni az akár 1-2 évig is tartó tervezési folyamat egészét, sem a saját cég fenntartása, sem a szakági altervezők felé fennálló fizetési kötelezettség tekintetében.

Mindemellett a záróvélemény után is még van / lehet tennivalója a tervezőnek is, így tehát a munka szakaszolását rá kell bízni a megbízó önkormányzatra és a tervezőre. Ami fontos kitétel, és korábbi javaslatunkban jeleztük, hogy **a tervező díja nem függhet attól, hogy a tervet elfogadják vagy nem.**

Emellett általában az önkormányzatnak is jobb, ha szakaszosan, a tervezést folyamatosan felügyelve fizeti meg a tervezési díjat.

JAVASLAT: 78. § (2) bekezdés c) pont

„c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – **a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes, az a terv elfogadásához nem köthető.**”

(4) bekezdés: Az önkormányzatok közös tervi elfogadására tett javaslat véleményünk szerint nem feleltethető meg az önkormányzati önállóságnak. Ha az egyik önkormányzat rendelete lép hatályba a többi önkormányzat településének területére, hogyan lehet azt külön-külön módosítani a későbbiekben? Az A önkormányzat rendeletét a B önkormányzat miként módosítja?

A települések közötti későbbi ellenérdekeltség esetén akár patthelyzet is kialakulhat. Az együtt tervezés szakmai megfontolásokból lehet indokolt, egy tervezésben készül egy településcsoport, így a hasonló területeket, helyzeteket hasonlóan lehet kezelni, szabályozni. Azonban amikor már a HÉSZ kerül terítékre, akkor jogilag aggályossá válik ez a megoldás. Kérjük ennek újraszabályozását. Elképzelhető, hogy a fejlesztési tervi javaslat – amiben kimutathatók a településcsoport összefüggései – az önkormányzatok stratégiaiailag is összedolgozhatnak, de ebből nem következik az építési jogot megalapozó HÉSZ megalkotásának – ugyan közös határozat alapján – egy települési önkormányzat által való rendeleti elfogadása.

JAVASLAT: 78. § (4) bekezdés újragondolása

79. § [A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]

(2) bekezdésben javasolt a „kerületi településfejlesztési tervet” „**kerületfejlesztési tervnek**” nevesíteni.

JAVASLAT: 79. § (2) bekezdés

„(2) A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési **tervnek minősülő kerületfejlesztési tervet** és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.”

80. § [A településfejlesztési terv]

(2) **bekezdés új e) pont:** Elismerve, hogy az akadálymentesítés fontos tényező az emberi életminőség vonatkozásában, azonban a településfejlesztési koncepció **nem vállalhatja fel az épített környezet felmérését az akadálymentesítést tekintetében.** Az a)-d) pontban meghatározottak céljai sokkal tágabbak annál, hogy egy ilyen részlettel legyenek kiegészítve. Az akadálymentesítési felmérés – mint vizsgálandó tényező – messze meghaladja a települési léptéket. Akadálymentesítési stratégia mellett akkor itt fel kellene sorolni mindazon stratégiát, melyek lényegében benne foglaltatnak a b) és d) pontokban. Kormányrendeleti szintre való ennek elrendelése. Úgy véljük, hogy ez a kérdéskör a többi fejlesztési kérdéskörhöz képes túldimenzionált a törvénytervezetben. Ehhez képest a területhasználati, műszaki- zöld- és humáninfrastruktúra kérdései messze alulkezelték. Kérjük az egyensúly és arányosság érvényesítését a tervezetben és az **e) pont törlését.**

JAVASLAT: 80. § (2) bekezdés e) pont törlése

~~„e) elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.”~~

81. § [A helyi építési szabályzat]

(1) **bekezdés.** továbbra is javasolt a felsorolást a településképpel kiegészíteni, ha a HÉSZ-be végre átemelésre (visszaemelésre) kerülnek a településképpel kapcsolatos követelmények. A településkép védelme nem kizárólagosan értékvédelmi kérdés, újonnan beépülő területekre is vonatkozhat.

JAVASLAT: 81. § (1) bekezdés

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

Javasoljuk, hogy a 80. § (3) bekezdéséhez hasonlóan itt is jelenjen meg a tartalom kormányrendeleti meghatározása. A (4) és (5) bekezdés csak részben tartalmazza a HÉSZ-re vonatkozó tartalmi követelményeket.

JAVASLAT: 81. § (új) bekezdés

„A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg”

A (4) és (5) bekezdésben célszerű volna megjeleníteni, hogy a „kötelező tartalom” az a „minimum tartalom”.

JAVASLAT: 81. § (4) és (5) bekezdés

„.....kötelezően tartalmazza **legalább**”

A (4) bekezdés a) pontban pontosítást igényel, hogy a „tervezett” szabályozási vonalról van szó. A hatályos OTÉK szerinti szabályozási vonal egyben kezeli a meglévő és tervezett szabályozási vonalat. Az a) pont evidensen a tervezettről szól, az érintettség esetén nyilvánvalóan erre utal.

JAVASLAT: 81. § (4) bekezdés a) pont

„a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a **tervezett** szabályozási vonal térképi megjelenítését,”

(4) bekezdés g) pont: továbbra is javasolt, hogy az eljárási típusú rendelkezések ne a HÉSZ keretében kerüljenek rögzítésre. A helyi védelem tekintetében a védetté nyilvánítás, a védettség megszűnése, a településképi kérdésekkel kapcsolatos eljárási szabályok megalkotása függetlenné tehető a HÉSZ-től, mind véleményezési, mind rendeletalkotási szempontból. Helyesebb és könnyebben kezelhető volna, ha a HÉSZ az anyagi jogokkal, és külön rendelet az eljárási jog szabályozásával foglalkozna.

JAVASLAT: 81. § (4) bekezdés g) pont

„g) a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, ~~védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére~~ vonatkozó követelményeket, és”

Felhatalmazást kell adni a bonyolultabb települések szabályozási igényei miatt arra, hogy további előírásokat is tehessen a HÉSZ, javasolt kiegészítése egy i) ponttal:

JAVASLAT: 81. § új (4) bekezdés új i) pont

„i) indokolt esetben az építés helyi rendjét biztosító egyéb előírásokat, szabályozási elemeket.”

(5) bekezdés: a) pontban itt is a „tervezett szabályozási vonal” szerepeljen.

JAVASLAT: 81. § (5) bekezdés a) pont

„a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a **tervezett** szabályozási vonal térképi megjelenítését”

c) pont kiegészítésre szorul a **beépítési móddal**, így lesz igazán OTÉK-kompatibilis a HÉSZ, továbbá a **közműellátás követelményeivel. Utóbbi a környezet védelmével kapcsolatosan a kis településeken is szükséges és fontos.** PI. A már működő közcsatornával ellátott területeken nem indokolt a szikkasztó vagy zártrendszerű szennyvíztároló létesítés, mivel az a már kiépített csatorna pangásával, és így annak bűzkibocsátásával járhat, amellet, hogy indokolatlanul talajszennyezést is okoz.

JAVASLAT: 81. § (5) bekezdés c)

„c) az építési övezetre és az övezetre **a beépítési módot**, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét, **közműellátás követelményeit**”

81. § (5) bekezdés e) pont: lásd a 85. § (4) bekezdés g) pontra adott érvelést.

JAVASLAT: 81. § (4) bekezdés g) pont

„g) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, ~~védelem nyilvántartására és a védelem megszüntetésére~~ vonatkozó követelményeket,”

81. § (5) bekezdés: Kiegészítésre szorul az (5) bekezdés.

Lehetnek olyan helyi szabályozandó jellemzők, melyre az OTÉK nem tér ki. Javasolt önálló pontként beemelni, hogy az önkormányzat az (5) bekezdés szerinti tartalomtól túli indokolt rendelkezések, vagy helyi szinten szabályozandó kérdéskörök vonatkozásában részletesebb tartalmú HÉSZ-t is kidolgozathat, ha akar. A jelen szövegből úgy látszik, hogy kötelező lenne a (4) bekezdés felvezető szövege szerinti településeken kívüli településeknél az (5) bekezdés szerinti tartalom.

JAVASLAT: 81. § (5) bekezdés új g) pont

„g) Az önkormányzat választhatja, hogy a helyi építési szabályzatot a (4) bekezdés szerinti tartalommal készíti el.”

81. § (6) bekezdés: Kiegészítésre szorul, hogy a HÉSZ-be integrálandó településképi követelményektől is el lehessen térni.

JAVASLAT: 81. § (6) bekezdés

„(6) Az országos, általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől, **továbbá a településképi követelményekre vonatkozó kormányrendelet településképi követelményeitől** a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha e kormányrendelet az eltérést kifejezetten megengedi”

82. § [Egyéb településrendezési tervek]

(3) bekezdés rendelkezése elfogadható, de azzal, hogy az csak a fővárosi rendezési szabályzatra, tehát csak az (1) bekezdésre vonatkozhat, hiszen a (2) bekezdés szerinti Duna parti és Városligeti építési szabályzat esetében a kerületnek nincs jogalkotási kötelezettsége, tehát arra nem vonatkozhat. Emellett rögzíteni javasolt, hogy ha a fővárosi rendezési szabályzat elfogadásra kerül, akkor záros határidőn belül a kerületi szabályzatot hozzá kell igazítani.

JAVASLAT: 82. § (3) bekezdés

„(3) Ha a fővárosi önkormányzat a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott határidőre az (1) ~~és (2)~~ bekezdés szerinti jogszabályokat vagy azok módosítását nem fogadja el, és ezzel akadályozza a fővárosi kerületi önkormányzat jogalkotási kötelezettségét, a fővárosi kerület a kerületi építési szabályzatot vagy annak módosítását a területfejlesztési és területrendezési tervek alapján fogadja el **azzal, hogy az (1) bekezdés szerinti jogszabály elfogadása után a kerületi építési szabályzatot 2 éven belül a fővárosi rendelkezéseknek meg kell feleltetni.**”

83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]

A fogalomértelmezésnél már említett **119. pont** szerinti **telektömb fogalmát újra kell szabályozni.** (lásd ott)

A szabályozással nem rendelkező területeken a kialakult állapotra vonatkozó szabályok módosítása is szükséges.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (Fkr) kamarai egyeztetése során felhívtuk a figyelmet arra, hogy a telektömbök sok esetben nem hasonló méretű telkek csoportját jelentik és nem hasonló beépítettséggel rendelkeznek. A jogalkotó befogadta azt a javaslatot, hogy ilyen esetben a szomszédsági tényező meghatározóbb lehet.

A helyzetek különbözőek lehetnek, így az illeszkedés megítélése is különböző. Van, hogy hiába a telektömb átlagolása, ha a szomszédos telkek beépítéséhez való igazodás adja a településképi szempontból megfelelőbb illeszkedési iránymutatást. A szomszédsági viszonyok erősebbek lehetnek, mint a vegyesen beépített telektömbök egészéhez viszonyított „átlagolás”. Mindkét eset jó lehet, ezért javasolt a telektömb mellett a szomszédos telkek szerinti illeszkedés beiktatása a rendelkezésbe.

A tömb egyik utcájában lévő aprótelkek beépítése független a tömb túoldalán lévő nagytelkektől és azok beépítésétől. Mindemellett ha a telektömb még túlnyomóan nem beépített, az elvárt telekalakítások sem történtek még meg, akkor egy rossz állapothoz való igazodás adódhat az átlagolásokból. Ennek részletes szakmai alátámasztásától most eltekintünk.

Kérjük az Fkr. szabályainak megalkotása során tett befogadott javaslatunkhoz hasonlóan az elfogadott rendelkezéshez hasonló kezelést itt a törvényben is.

JAVASLAT: 83. § (1)-(3) bekezdés

„(1) Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli **– vagy ha a telektömb telkeinek méretei vagy a beépítettség jellemzői jelentősen eltérőek, akkor a szomszédos telkekre jellemző –** kialakult állapotot.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki tervdokumentációjának igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb **vagy a szomszédos telkek** kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelmének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

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

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

b) a telek beépítési módja a telektömb **vagy a szomszédos telkek** jellemző beépítési módjával azonos, és a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb **vagy a szomszédos telkek** szerinti épületek jellemző rendeltetésével.”

88. § [A telekalakítás]

(2) bekezdés: Kérdéses a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elvégzése az út megépítésével egyidejűleg. Az egyidejűség azt is jelentheti, hogy már építik az utat, de a telekalakítás még nem történt meg, nincs átadott közterület. Ez problémás jogi következménnyel járhat. Helyesebb volna, hogy az út megépítéséig kifejezés alkalmazása.

JAVASLAT: 88. § (2) bekezdés

„(2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló út **megépítéséig** kell elvégezni.”

90. § [Az építésjogi kártalanítás]

1. A HÉSZ-ben más szabályok miatti kártalanítás esetében **nagy veszélyt jelentene** a megfogalmazás szerinti „rendeltetési körben” való változtatás, mivel az **új HÉSZ-ek esetében** a vonatkozó kormányrendelet alapján még azok elnevezése, esetleg tartalma is változik. Ez akár **végeláthatatlan kártalanítási igény megjelenését** vonhatja magával, ezért a „rendeltetési kör” változása helyett **javasolt a hatályos Étv szerinti megfogalmazás.**
2. Az „**építési övezeti vagy övezeti besorolás**” megfogalmazás sem helytálló, mivel az **új HÉSZ-ek megváltoztathatják az övezeti rendszert**, vagyis lehet, hogy tartalmi változás nélkül sorolnak más övezetbe, ezért az ebből adódó kártalanítási igény is problémákat vet fel.
3. Fentiek kiküszöbölésére **javasolt az Étv. hatályos rendelkezésének megtartása.**

(5) bekezdés: Kiegészítést igényel, hogy nem jár kártalanítása a településképi követelmények meghatározása esetén sem. A településképi követelmény integrálása a HÉSZ-be indokolja azok következményeiből eredeztethető kártalanításból való kizárását is.

JAVASLAT: 90. § (5) bekezdés g) pont

„g) - ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített - az építményben elhelyezhető rendeltetési egységek számának **és a településképi követelménynek** a meghatározása,”

92. § [A településrendezési szerződés]

(4) bekezdés: javasolt a településrendezési szerződés pontjainak kiegészítése a telek közhasználat céljára való átadása esetére.

JAVASLAT: 92. § (4) bekezdés új d) pont

„**d) telek meghatározott területrészen közhasználatú terület létrehozása.**”

IX. Fejezet – ORSZÁGOS ÉS HELYI TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

96. § [A helyi településképvédelem]

(1) bekezdés: javasolt a felsorolás kiegészítése az építési övezet, övezet területével. Ha a településképi követelmények bekerülnek a HÉSZ-be, amely a területeket övezeti besorolással eleve megkülönbözteti egymástól, településképi követelmény legyen az övezetekre is meghatározható. Ezzel a HÉSZ – különösen a térképi mellékletei, vagy lehatárolásai sokkal egyszerűbbé és áttekinthetőbbé válna.

JAVASLAT: 96. § (1) bekezdés a) pont

„ a) a település teljes közigazgatási területére, a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre, telekstruktúrára, **építési övezetre, övezetre, azok csoportjára** vagy egyedileg

meghatározott egyéb területére az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi”

Köszönjük, hogy az **(1) bekezdés b) pont** kiegészítésre került a klímaberendezésekkel, egyéb gépészeti berendezésekkel, azonban indokolt lenne a műszaki berendezések fogalmát alkalmazni, mert pl. elektromos berendezések, világítás, riasztók stb. felszerelése nem feltétlenül tartoznak a gépészet fogalma alá. Emellett egyes létesítményeknek a telken terepszinten való elhelyezése is településképi aggályokat vethet fel, szabályozásuk szükséges.

JAVASLAT: 96. § (1) bekezdés b) pont

„b) háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, egyéb gépészeti- **és műszaki** berendezések épületeken **vagy a telkek terepszintjén** való elhelyezhetőségére.”

JAVASLAT: 96. § (9)-(12) bekezdés

A **96. § (9) – (12) bekezdést önálló szakaszba célszerű foglalni**, mivel a védetté nyilvánítás, megszüntetés eljárásáról szól, alapvetően nem településképi követelmény.

97. § [Településképi-érvényesítési eszközök]

JAVASLAT: 97. § (2) bekezdés c) pont ca) alpont

„ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, tudomásulvételhez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, egyéb gépészeti- **és műszaki** berendezések épületeken **vagy a telkek terepszintjén** való elhelyezését is”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

XVII. Fejezet - FELHATALMAZÓ ÉS HATÁLYBA LÉPTETŐ RENDELKEZÉSEK

48. Felhatalmazó rendelkezések

216. § [Rendeletalkotási felhatalmazások]

JAVASLAT: 216. § (8) bekezdés

A fővárosi kétszintű szabályozás a TSZT kiesése miatt nem rendezi a biológiai aktivitás kérdéskörét. A kerületi építési szabályzatban kell majd rögzíteni, de összvárosi szinten a főváros felel a szinten tartásért. **Javasolt a felhatalmazó rendelkezésben ezt tisztázni.**

217. § [Hatálybalépés]

A jelzett **2024. január 1-jei hatálybalépés túl korai**, nem ad lehetőséget felkészülésre. **Javasolt helyette a 2025. január 1-jei, de leghamarabb a 2024. július 1-jei hatálybalépést rögzíteni.**

218. § [Átmeneti rendelkezések]

1. Javasolt, hogy **minden a településtervezéssel, tervkészítéssel, módosítással kapcsolatos időbeli „határvonal” egységesen 2027. június 30. / 12027. július 1. legyen**, a rendelkezés jellegétől függően.
2. Javasolt a még **hatályban lévő és alkalmazható településrendezési eszközökre vonatkozó átmeneti rendelkezések beiktatása**, különös tekintettel az új beépítésre szánt területek kijelölési értelmezése anomáliáinak kiküszöbölésére.

220. § [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések]

(7) bekezdés: logikus, hogy a TKR egészének átültetése a HÉSZ-be önálló fejezetet képezzen, hiszen többségében eljárási kérdéseket szabályoz, hacsak nem marad önálló rendelet az eljárási szabályrendszere. Ugyanakkor a településképi követelmények vonatkozásában egyes követelmények övezethez és építési övezethez is köthetők, elkerülve a többszörös területi lehatárolások adta bonyolult szabályozást. Javasoljuk ezért - ahogy azt már a **81. § (4) és (5) bekezdés**nél jeleztük, hogy a településképi követelmény önálló fejezetként való beépítése ne legyen kötelező, azok lehessenek a HÉSZ más egységeihez is integrálhatók. Egy-egy adott területre egyértelműbb és áttekinthetőbb, ha minél inkább egy helyen (pl. övezeti szinten) történik az épületekre vonatkozó a településrendezési és településképi követelmények meghatározása. Ez az új HÉSZ-ek alkalmazhatóságát nagyban segítené.

(Pl. felesleges önálló lehatárolást adni az utcára merőleges gerincirány előírására, ha az az építési övezethez is köthető.)

JAVASLAT: 220. § (7) bekezdés

„(7) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendelet **településképi követelményeit-et** 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzat **előírásaiba** beépíteni, **vagy** annak önálló fejezeteként, **a településképi védelmével kapcsolatos eljárásokra vonatkozó szabályok önálló önkormányzati rendeletet alkotnak.** A **helyi-építési-szabályzatban** helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.”

(8) bekezdés

Felhívjuk a figyelmet, hogy a **220. § (8) bekezdése** a törvény előírására hivatkozva rögzíti a szabályozási vonalak 7 éves felülvizsgálati kötelezettségének határidejét, miközben ilyen előírást nem tartalmaz a törvény, ez nyilván a hatályos törvény „maradványa”. Kérjük, hogy ezt a kérdést tisztázzák, mert ellentmondást generál a törvényen belül. Javasolt, hogy tisztázásra kerüljön az is, hogy a felülvizsgálatról egy határozatban dönt az önkormányzat, melynek eredményeként megindítja a módosítást, de maga a határidő – ha mégis marad – nem a módosítás határideje, hanem az indításáról szóló döntésé.

JAVASLAT: 220. § (8) bekezdés törlése, okafogyottsága miatt.

„(8) A 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell e törvény előírásait azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2025. január 1-ig el kell végezni. A felülvizsgálat határidőben történő elmulasztása esetén a szabályozási vonal a törvény erejénél fogva megszűnik, és a megszűnésre függetlenül attól, hogy ez még az ingatlan nyilvántartásban nem került átvezetésre – az ingatlan tulajdonosa bármely közigazgatási, bírósági vagy közüzemi eljárásban hivatkozhat.”

JAVASLAT: 224. § (1) bekezdés szórendi pontosítása.

(1) Az e törvény hatálybalépésekor helyi védelemben részesülő építmények, egységes állami műemléki nyilvántartása érdekében az önkormányzatok az illetékességi területükön lévő egyedi védelemmel rendelkező építményeket, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek 2025. június 30.-ig bejelenteni, és a helyi védelem elrendelését alátámasztó szakértői dokumentáció másolatát **köteles** átadni **kötelesek**.

XIX. Fejezet - MÓDOSÍTÓ ÉS HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

292. - 294.§ Trtv módosításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény módosítására vonatkozóan ismételten jelezzük, hogy a rendelkezésre álló véleményezési idő nem volt elegendő arra, hogy egy másik, a szakmánk számára alapvető törvény módosítási javaslatait **részleteiben és az összes következményét figyelembe véve** áttekintsük és érdemben véleményezzük, különös tekintettel a vármegyei tervek tervezési szintjének kiesése miatt (lépték, pontosság, összevethetőség.) Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) nem tudja a térségi elemeket részleteiben szabályozni. Nem ez a feladata és mélységében sincs felkészülve arra, hogy ismerje a vármegyei adottságokat. A vármegyei területrendezési terv térszerkezeti tervlapja sokkal részletesebb az OTrT-nél, melynek hozzáadott értékei az OTrT-hez képest:

- a nagyobb méretarányú, részletgazdagabb, pontosabb térszerkezeti tervlap térségi jelentőségű elemekkel,
 - pontosított országos és térségi övezetek, egyes elemei telekhatárhoz igazítottak,
 - új egyedileg meghatározott övezetek és ezek szabályai,
 - a terv irányelvei, valamint
- szöveges, táblázatos mellékletei a térségi elemekről.

A **Trtv módosítás** tervezetére készített összefoglaló véleményt – normaszöveg módosítási javaslatok nélkül – a 2. melléklet foglalja össze.

Ebben a témakörben is kérjük az egyeztetés lehetőségét megadni szíveskedjenek.

Budapest, 2023. 09.11.



Liskay Krisztina

MÉK Terület- és Településrendezési Tagozat
elnöke

1. melléklet – A 119. Tömbtelek fogalom módosítási szükségességének indokolása

A tervezetben a következőként szerepel:

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

- a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport, vagy
- c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport;

2021. június 30-ig hatályban lévő Étv. szerinti eredeti megfogalmazás szabálya jó volt, alkalmazásnál nem volt probléma, kivéve, hogy a magánút nem szerepelt benne:

„26. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.”

2021. július 1-jétől bekerült a **6 telek** előírása, ami már problémákat okozott HÉSZ módosítások tervezési területi lehatárolása esetében.

*26. Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább **hat telekkel**, amelyet minden oldalról **közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület** határol.*

Nem volt eddig sem világos a jogalkotói szándék, miért kellett a telkek darabszámát 6 telekben meghatározni, majd a darabszámot 8-ra növelni, és az 1 hektáros mértéket meghatározni. Nem beszélve arról, hogy a telektömbben telekösszevonás történhet, és akkor a korábbi 8 telkes már nem számít telektömbnek? Az új szabály alapján egy 20 telkes 9.900 m²-es telekcsoport közterületekkel határolva nem számít telektömbnek. Nem lesz alkalmazható az OTÉK nyúlványos telek fogalma sem ha az előírás nem változik, más jogszabályokban is változást, vagy átértelmezést indukál a tervezet fogalom.

Az **525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet** által a veszélyhelyzet ideje alatti törvényalkalmazást elrendelő fogalom nem alkalmazható több esetben.

ad 1. Nem értelmezhető a méret-meghatározás és a telkek darabszáma: miért nem telektömb az a telekcsoport, melyet

- a. közterületek vesznek körül, de kisebb mint 1 hektár, vagy
- b. kisebb mint 1 hektár de csak 7 telekből áll.

A fogalom tervezete alapján pl.: nem értelmezhető, ha – szakmai értelemben és a szakma általánosan alkalmazott elvei és szabályai alapján – a telekcsoportot három oldalról közterület veszi körül, és egy oldalról vasútterület, – ami nem közterület! – vagy pl. még közterületként nem kialakított zöldterület övezetbe sorolt telek akkor az miért nem számíthat telektömbnek a területi kiterjedéstől és darabszámtól függetlenül.

ELENGEDHETLEN A PONTOSÍTÁS!

A telektömb lényege, hogy **meghatározható legyen településtervezési szempontból vagy az illeszkedés meghatározása érdekében egy önállóan tekinthető terület egység**. Ennek szakmailag megfelelő meghatározása az eredetiből kiindulva:

- a. **közterület vagy magánút** határolja, vagyis melyekről a telkek megközelíthetők;
- b. **közigazgatási határvonal** határolja, mivel így tekinthető azonos közigazgatási egység területén lévők;

- c. **beépítésre nem szánt terület határolja**, mert az mind a használat, mind a telekméretek, beépíthetőség tekintetében jelentősen eltérő terület. Az említett példa szerint *a vasútterület beépítésre nem szánt terület*, tehát határként ugyanúgy megfelel, továbbá fizikailag is az, hasonlóan, mint a tervezetben külön nevesített erdőterület, vízgazdálkodási terület. A felsorolásból kimaradt pl. a természetközeli terület, de a mezőgazdasági területet is. Ismertek olyan mezőgazdasági övezetbe sorolt területek, melyek már belterületek a földhivatali nyilvántartás szerint, tehát a belterületi határ sem feltétlenül megfelelő.

A zöldterületbe sorolt területek ma még nem mindegyike közterület - annak ellenére, hogy az a célja, hogy azzá váljon – de a nyilvántartás szerint még nem az, az övezeti besorolás ugyanis időben megelőzi az átvezetést, tulajdonba adást stb.

A közterületeken túlmenően a határoló területek nagyobb halmazát tehát a beépítésre nem szánt terület jelenti, vagyis a közterületen, magánúton kívül ez a legkiterjedtebb meghatározás, ami az alkalmazásnál nem keletkeztet vitát.

Meg kell említeni azt is, hogy ha nem ez a lehatárolás, akkor pl. a kialakult állapot szerinti illeszkedés megállapításánál egy még nem közterületi zöldterület telekmérete teljesen eltorzítja a tényleges telektömbre jellemző átlagot. (más kérdés, hogy a jelenleg a tervezetben szereplő szabály megfelelően kezeli-e a kialakult állapotú területeket).

- d. **A probléma jelenleg két fontos esetben keletkezhet a tervezet alapján:**
- A tervezet szerinti HÉSZ szabályozás hiányában a kialakult állapot szerinti illeszkedés megállapítása, ami a tömbtelekre vonatkozik, vagyis nem mindenütt lehet majd korrekten megállapítani az illeszkedést.
 - A HÉSZ módosítás legkisebb egységének megállapítása során pl.: értelmezhetetlenné válik az említett vasúttal határos területen, a közterületként még nem kialakított zöldterület szomszédságában, a többi eshetőséget most nem felsorolva.

2. melléklet - A Trtv módosítására vonatkozó összefoglaló vélemény

A magyar építészetéről szóló 2013. évi törvénytervezet 292 és 294. § jogszabályi helyei szólnak Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban:Trtv.) módosításáról. A Trtv-n belül is jelentős hangsúlyt kap a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (Továbbiakban: BKÜTrT), azon belül pedig a vízparti területek szabályozása. A balatoni módosítások egyrészt korábbi hiányokat pótolnak, amelyek örvendetesek, másrészt új elemek is találhatóak benne a tavaszi törvénytervezethez képest is, melyek helyenként kezdetlegesek és túl bonyolítottak.

Az országos szabályozásban a vármegyei tervek sajnálatos kivezetésével kapcsolatos módosítások állnak a középpontban.

1. Az OTrT tekintetében kiemeljük, hogy **a vármegyei területrendezési tervek kivezetését átgondolatlan lépésnek tartjuk** és sem a digitális fejlődés, sem a beruházások gyorsítása nem lehet elegendő indok erre. Az 1996 óta fennálló tervezési rendszert bontják meg azzal, hogy az országos-térségi-települési fejlesztési- és rendezési tervek hatos egységéből egyet törölnek. A vármegyei tervek szerepe a térszerkezet differenciálásában és a vármegye sajátos jellegéhez illeszkedő egyedileg meghatározott övezetek szabályozásában rejlik, amelyet **az OTrt nem tud és nem is szabad, hogy felvállaljon**. Sem a tervezési mélység, sem a helyi ismeret és tudás hiánya nem teszi ezt lehetővé. Az OTrT preambulumban megfogalmazott „az ország kiegyensúlyozottabb területi fejlődése, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi irányítása” érdekében éppen azt a helyi szakmai ismeretet javasolt benntartani a tervezési rendszerben, ami a vármegyénél rendelkezésre állt és amit képviselt a vármegyei főépítész. A tervek kivezetése azért sem érhető mert az E-TÉR-ben történő fejlesztése jelentős tervezési és anyagi ráfordítást igényelt. A vármegyei tervek kivezetése helyett javasoljuk a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet hatályon kívül helyezését, amelynek létjogosultságát a létrehozása idején és most sem indokol semmilyen szakmai érv.
2. Az országos szabályozásból egy elemet emelünk ki, amely téves számításon alapszik, így hibás. **Nagyon nagy szigorítás a hatályos előíráshoz képest, hogy az országos erdőgazdálkodási térséget a településrendezés tervben 95%-ban erdőként kell szabályozni**. Az erdőgazdálkodási térség a meglévő adattári erdő és javasolt erdőből tevődik össze. A jelenlegi szabályozás szerint az OTrT-megye között 95%, megye-település között 0% átvezetési kötelezettség van, azaz a települési tervben a javasolt erdőt a két vármegyei övezeti szabály alapján kell ábrázolni, amelynek nincs területi korlátja. Ehhez képest most 95%-ban be kell tenni a javasolt erdőt is, az erdőgazdálkodási térség részeként. A mezőgazdasági térség vonatkozásában is szigorúbb lett a szabályozás 5%-kal. **Amennyiben ezek számítási, számszaki hibák, kérjük felülvizsgálni**.
3. **A BKÜTrT szabályozásánál hiányoljuk azon célok és tervezési irányelvek megfogalmazását**, amely miatt a térség kiemeltnek tekintendő hazánkban. A vízparti területnél a közhasználatúság, mint tervezési vezérelv megjelenik ugyan, de ennek prioritizálása, illetve közparkok, parti sétányok és egyéb közhasználatra megnyitott területek elvárt mértékű kialakítása, további növelése nem garantált. Nincsen kormányhatározati felhatalmazás, amelyben a Magyar Állam feladatai a szabályok tükrében megjelenének.
4. Több hiányzó fogalom magyarázata bekerült a törvénytervezetbe. **A jogi partvonal és természetes partszakasz, természetes partvonal, művi partvonal fogalom szerepeltetését továbbra is hiányoljuk. A strand és kemping fogalmak törlése nem támogatható**. A strandterületek és a kempingterületek rendeltetésszerű használata csak úgy garantálható, ha a strandterületen a fogalom-magyarázat szerinti strandok, a kempingterületen pedig a fogalom-magyarázat szerinti kempingek működnek. A Vízparti Terv 2023. tavaszához képest is új tartalmat kapott. A partvonal szabályozási terv beintegrálása Vízparti Tervbe és a Vízparti Terv kormányrendelettel való kihirdetése jelentős változás szakmailag és jogtechnikailag is.
5. **Nem támogatható Vízparti Terv vízparti területeinek lehatárolása**. Ez egy szigetszerű lehatárolást eredményez az egyéb nem közcélú területhasználatú területek nélkül. A Balaton vízparti területei csak egységben ábrázolhatók, hogy a köz és magánfunkciók értékelhetőek legyenek egymás mellett. A tervnek tartalmaznia kell mindkét funkciót. E nélkül a terv csak a meglévő közhasználatú területeket konzerválja és nem a jövőre állapítja meg az elvárt célállapotot. **Nem támogatjuk a Vízparti Terv keret jellegű szabályozását**. A vízpart rehabilitációs tanulmánytervek települési szintű szabályozást érvényesítenek, amely az OTÉK-nál szigorúbb. A közhasználatú területeken a legszigorúbb, a magánhasználatú területeken ennél kevésbé, de az OTÉK-nál szigorúbb. Ezt az elvet továbbra is szükséges alkalmazni, hogy a Balaton vízparti sávjának védelmi szintje ne csökkenjen és a tó

ökológiai állapota ne romoljon. **Nincsenek definiálva a Vízparti Terv egyes tervi elemei.** Ennélfogva nem egyértelmű a felsorolás értelmezése a tervi elemekről.

6. **A zöldterületek szabályozásánál további konkrét és szigorú szabályozást tartunk szükségesnek a Balaton vízparti területén.** Javasoljuk ekképp megfogalmazni: „*A parti és partközeli település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 10 %-ánál nem lehet kisebb. Zöldterületi ingatlanok tulajdonjogát csak a Magyar Állam vagy az illetékes települési önkormányzat szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.* A zöldterület valós védelmét ez az előírás biztosítaná. A jelenlegi szabályozás csak az önkormányzati tulajdonú közparkokat védi a funkcióváltás vagy túlzott beépítés ellen. Sem a tulajdonosváltás, sem a területhasználat váltás nem garantált magántulajdonú zöldterület esetében.
7. **A közhasználatú területek szabályozásának alapja, hogy az ingatlan-nyilvántartásból a közterületi státusz megállapítható legyen.** Ez jelenleg nem teljesül. Ennek érdekében a törvénytervezetnek intézkedni szükséges.
8. **Az elővásárlási jog a kisajátítás mellett az egyik lehetséges közhasználatú területszerzési mód.** Az elővásárlási jog hatályos előírása nem törölhető, mert a tervezetben módosított előírás nem ugyanazt jelenti. A hatályos szabályozása minden olyan telekre biztosítja az önkormányzati elővásárlási jogot, ami a szabályozási és jogi partvonal mentén van, magántelkekre is. Az új szabály csak bizonyos területhasználatokra biztosítja a teljes vízparti területen.
9. Az új törvénytervezet jelentős engedményt tesz a vízparti területen beépítésre szánt terület kijelölésére. Éppen ezért **a vízparti területen új beépítésre szánt terület kijelölés a felsorolt új esetekben csak területrendezési hatósági eljárás keretében támogatható,** ha területrendezési hatásvizsgálat készül rá. A felsorolt kitételek olyan szubjektív megfogalmazásokat tartalmaznak (pl. kismértékű korrekció, kialakult elérhetőség, áthelyezés) amelyek nem ítéltelők meg objektíven hatásvizsgálati alátámasztás nélkül a főépítész döntésében. A területrendezési hatóság azért is szükséges, mert a területi hatásvizsgálatot arra jogosult szakértők készítik el és állapítják meg, hogy a beruházás nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket.
10. Az új törvény jelentős engedményt tesz a vízparti területen a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv beépítésére. Éppen ezért **a vízparti területen a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon új épület, építmény építése csak területrendezési hatósági eljárás keretében támogatható,** ha arra területrendezési hatásvizsgálat készül rá. A felsorolt kitételek olyan szubjektív megfogalmazásokat tartalmaznak (pl. elengedhetetlenül szükséges, Balaton történetében szerepet játszó vagy a Balaton arculatát, karakterét meghatározó, a településképi értékek megőrzése, növelése vagy a településképi kedvező irányú megújulása céljából), amely nem ítéltelők meg objektíven hatásvizsgálati alátámasztás nélkül. A területrendezési hatósági eljárás azért is szükséges, mert ezek a felsorolt kitételek több fajta szaktudást igénylő hatásvizsgálat alapján kerülhetnek csak elbírálásra.
11. **A kempingek területét különleges kemping övezetbe szükséges sorolni a településrendezési tervben.** Ezt elő kell írni, mert jelenleg ezt a kötelezést sem az OTÉK, sem a 283/2002 kr. nem tartalmazza és egyes kempingeket üdülőterület, vegyes területbe soroltak. Továbbá szükséges előírni, hogy a kempingekben a telken megengedett legnagyobb beépítettségbe a mobilházak is beleszámítanak. Túlzott mértékű és kontrolálatlan beépítések történnek a kempingekben.
12. **A Balatom tómedrének csökkentésére irányuló módosított szabályt hibásnak véljük, amely téves tervezési elven alapszik.** A hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek ábrázolnak megtartható feltöltésként vagy tervezett feltöltéseket a szabályozási partvonalon belül. Ezeknek érvényt kell szerezni. A Vízparti Terv egyik legfontosabb feladata, hogy a Balaton tervezett feltöltési helyeit aktualizálja és szükség szerint módosítsa.
13. **A csónakkikötők szabályozása eddig nem szerepelt Trtv-ben, a jelenlegi tervezetben nem tartjuk megfelelőnek.** További átgondolást és horgász szakmai szervezetekkel való konzultálást igényel. A Balaton part túlzott igénybevételének okozói véleményünk szerint nem a csónak- hanem a hajó kikötők terjedése. A törvénytervezetben ugyanakkor a hajó kikötőkre vonatkozó előírások nem szerepelnek. Nem elegendő kormányrendeletben megállapítani a kikötő létesítésének szabályait. **A hajó kikötők vonatkozásában az alapvető területhasználati előírásokat a törvénynek kell tartalmaznia.** Szükséges előírni, hogy strandterületen kikötő nem létesíthető, valamint hogy kikötő létesítéséhez és használatához különleges kikötőterület kell, hogy kapcsolódjon.
14. **A fürdőházak elé szükséges beemelni a közösségi jelzőt. Magánhasználatú fürdőházak nem támogatandók a Balaton tómedrében.**

