

2023. évi ... törvény a magyar építészetről

(jelmagyarázat: piros: észrevétel, megjegyzés, indoklás; kék: új beírás, kiegészítés; fekete: eredeti tv szöveg)

Preambulum

Általánosan: Törvény terjedelme szakszerű használatát megnehezíti. A kapcsolódó végrehajtási rendeletek ismeretének hiányában bizonyos előírások értelmezése nehézkes.

A Törvény kiemelt hangsúlyt fektet a terv szellemiségének eredeti tervező által történő visszaigazolására, éppen ezért a felsorolásba alulról 4. bekezdésébe javasoljuk beilleszteni szempontként a következőt: "az épület megvalósításban használatában közreműködők számára érvényesüljön a szellemi munkával létrehozott, teljességre törekvő mű tisztelete,"

ELSŐ RÉSZ // ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet - Alkalmazási szabályok

1. A törvény célja és hatálya 1. § - 2. §

javasolt beilleszteni:

1.§ "h) az emberi életvitel tereinek minőségi alakítása"

2. Értelmező rendelkezések 3. §

3. § 3, pontot "átalakítás" ki kellene egészíteni azzal, hogy átalakításnak minősüljön az épület térfogatát csökkentő építési tevékenység is (pl. részleges bontás) megj.: Ha hét emeletből hármat visszabontunk nem engedélyköteles?

- a 3.§ 63. pontban a lakóépület fogalmánál zavaró a „jellemzően” jelző (jobban megfelelne a „kizárólag) , ugyanakkor célszerűnek tartanánk a fogalmak között a "vegyes rendeltetésű épület" megjelenítését is

- 3. § 103.számú fogalmon belül hiányzó rész: a gyártó és/vagy forgalmazó felelősséget vállal azért, Az értelmező rendelkezések részen belül sok fogalom van, ami hiányzik (ami az Étv-ben és az OTÉK-ban van).

A 3.§. számú fogalmon és a munkák felsorolásán belül a "helyi védelem", „szerkezeti átalakítás", "szerkezetkész" fogalmak kifejtése hiányzik.

II. Fejezet - Építészeti alapelvek

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

5.§ (1)A tervező személyének minőségi kiválasztása nem megfelelően kibontott kategória, , holott valóban szükséges lenne ahhoz, hogy több jobb minőségű építészeti alkotás jöjjön létre. Javasolt ennek pontosítása, kiegészítése

6.§

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

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

Megj.: Jelenleg az **arányosság** és a **használatazonosság elve** van rögzítve a törvény bevezető szövegében, mely nem feltétlen azonos, vagy abból levezethető tartalommal bír, ad támpontot egy fontos építészeti alapelv érvényesülésének a megítéléséhez. **Ezért javasolt az arányosság vizsgálati követelményét meghatározni, továbbá azt is, hogy mit kell érteni funkcionális egymásra rétegződés alatt.**

d) **nem világos, hogy tervellenőrzés során hogyan teljesül a tervek társadalmi véleményezése, így a „.társadalmi..” fogalmat javasoljuk kivenni. Vagy a “tervellenőrzés” a hibás fogalomhasználat**

7. § címben **“regionalizmusalapú”** szó elválasztandó

8.§

(1) A településtervezés, az épített örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során **tiszteletben kell tartani meg kell őrizni** a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét.

(4) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez, **kivétel ipari és beépítésre szánt különleges terület, melyek sajátos építési használata ezt nem teszi lehetővé.**

Indokolás: A „tiszteletben tartás” helyett egyértelműbb, számon kérhető tartalmi megfogalmazás a **meg kell őrizni követelmény**. Ipari területek esetén alapvetően nem kívánatos a beépítésre szánt területek közelsége, de a környezetétől védelmet igénylő, vagy rendeltetésük miatt a környezetükre jelentős hatást gyakorló különleges területek esetén sem.

8.§ (5) c) pont - közműpótló berendezések közül a **szennyvíz elvezetés kiváltására ne legyen lehetőség** egyedi telkek esetében, csak a teljes terület együttes kezelésére legyen lehetőség, de akkor már nem közműpótlóról beszélünk, hanem szennyvízkezelőről. (zárt szennyvíztározók víztömorségének tömeges problémái vs rétegvizek minőségének védelme). Ezt pontosítani szükséges.

11.§ (2) ponton belül a szöveg kiegészítése javasolt. (2. sor végétől) **....., így belső terei megfelelően világos, és a rendeltetésszerű használatot biztosító mikroklímájú (hőmérsékletű, páratartalmú, légcseréjű, stb.) legyen,**

11. § (3) Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítás, az építmények és tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése, valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési tevékenység végzése során képződő építési-bontási hulladékok esetében a lehető legnagyobb mértékben megvalósuljon az anyagukban történő hasznosítás, így elősegítve a körforgásos gazdaságra való áttérés szempontjainak érvényesülését. A tervezés, a terület-előkészítés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényzet megőrzésére és arra, hogy elsősorban nem **allergén** növények kerüljenek telepítésre.

Megj.: EZ VESZÉLYES! Nagyon sok növény allergén, innentől nem lesz mogoró? Amíg nincs megnyugtatóan rendezve, hogy mi számít allergén növénynek, addig itt nem szabad előírni, még akkor se, ha ott van az "elsősorban" szó, mint enyhítés

11.§ (1) bekezdés végére "... valamint az építészeti értékeket".

(8) pontként javasoljuk: "Kormányrendelet előírhatja az épületek tereinek ergonomikus megtervezését, az emberi tartózkodás, és közlekedés helyiségeinek megfelelő és elégséges méretezését, a benapozottság mértékét.

15.§ (1) pontjához kiegészítésként javasoljuk: "A fenntartását folyamatos ellenőrzésére kormányrendelet adhat felhatalmazást a hatóság részére." Sajnos a telken belül kötelező minimumként kialakított zöldfelületek bizonyos funkciók esetekben - pl ipari területek, társasházak - rohamosan csökkennek a használatbavételi engedélyt követően

MÁSODIK RÉSZ // A SZEMÉLYI ÉPÍTÉSJOG

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

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

JAMBRIK:

19.§

(2) A Kormány az építésügy és a műemlékvédelem központi irányítását és területi összehangolását – ideértve a sajátos építményszakmák tekintetében felmerülő összehangoló feladatokat is – az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért, az építésgazdaságért, a településfejlesztésért és településrendezésért, a településkép védelméért felelős miniszter, valamint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (a továbbiakban együtt: ágazati miniszter) útján gyakorolja.

Indokolás: Az építésügy mellett a műemlékvédelem központi irányítása is a Kormány feladata.

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

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

6. A kamarai tevékenység általános szabályai 24. § - 26. §

(4) a) - Ez szinte szó szerint benne van az EFSzabályzatban.

(4) d) - Csak annak volna szabad jogosultság alapján tevékenységet végezni, akinek a területi kamara felfüggesztése előtt már jogosultsága volt, új „tagjelöltnek” nem.

25. §

(4) b) a Magyar Építész Kamara legalább terület- és településrendezési, táj- és kertépítészeti, belsőépítészeti, műemlékvédelmi, főépítészeti és tűzvédelmi szakterületeken kizárólagos joggal.

7. A területi kamara 27. § - 31. §

8. Az országos kamara 32. § - 37. §

9. A kamarai választás alapvető szabályai 38. § - 39. §

10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai 40. § - 42. §

11. Az etikai-fegyelmi eljárás 43. § - 49.§

43. § A fegyelmi vétség és jogkövetkezményei

(7) - Hibásan az (5) bekezdésre hivatkozik, a helyes a (6) bekezdés.

49. § A fegyelmi határozat és az elleni benyújtható fellebbezés

(10) - Hibásan az „országos kamarák alapszabálya” szerepel, helyesen a „kamara hatályos pénzügyi szabályzata” rendelkezik az eljárási költségekről.

12. A kamara működésének közjogi garanciái 50. §

13. Kamarai hatósági ügyintézés 52. §

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

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

56.§ (2) indokoltnak tartjuk kiegészíteni: Az önkormányzati főépítész feladatát *köztisztviselői vagy* megbízási jogviszonyban látja el.

56.§ (3) ”Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet,”*javaslom, hogy ez a lehetőség a Településrendezési eszközök készítését is foglalja magába.*
56.§ (6) és (7) Félő, hogy ez a szabályozás (kötelezés) így a járásszékhely város települési főépítésze esetében bizonytalan (bármikor változó) „nagyságú” hatáskört fog jelenteni.

(8) A legalább 40 3 település vonatkozásában főépítési feladatot ellátó főépítések és munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.

Indokolás: A főépítési köztisztviselői jogállás létező és nagyobb városokban betöltött szerepét meg kell őrizni. Minden település, annak egyszemélyes főépítésze is fontos, a nem városi jogállású településeken támogatást érdemel. 10 település szinte kezelhetetlen. 3 - 5 település együttes ellátása reális lehet.

Megj.: ezen paragrafuson belül következtetlenül keveredik az alkalmazás/megbízás fogalma.

15. A főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész 57. § - 58.§

VI. Fejezet - A tervtanácsok

16. A tervtanácsi szervezetrendszer 59. §

63.§

(4) A helyi építészeti tervtanács *közreműködik* a településképi arculati kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, valamint ellátja az építészeti minőség védelmével összefüggő helyi és járási szintű feladatokat. *Ennek érdekében a településtervezőnek az államigazgatási véleményezési dokumentációt a véleményezési eljárást megelőzően be kell mutatni a helyi tervtanácsnak, mely eljárás részletszabályait kormányrendelet határozza meg.*

Indokolás: Nem egyértelmű az, hogy a közreműködés módja miként valósul meg. Milyen minőségben milyen szerepkörben működik közre a tervtanács. Talán az lenne a leghasznosabb,

ha a véleményezési eljárás előtt be kellene mutatni a tervtanácsnak a kézikönyv és a településterv tervezetét. Ezzel viszont lényegében a településrendezési tervtanácsi bemutatás valósulna meg önkormányzati szinten, ami ellentmondásos helyzetet eredményezhet. Végrehajtási rendeletben kellene a részletszabályokat rögzíteni. Azonban az is megfontolandó, hogy a tervtanács közreműködése ne legyen előírva a településterv előkészítésében, csak a településképi arculati kézikönyvében.

60.§ (3) pontjában belsőépítész mellett javasolnánk **tájépítész** bevonását is a tagok közé.
 61.§ f) az 5000 10000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épülettel...
 g) az egy építési telken 4500 3000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább hat 15 lakásból álló többlakásos, új építésű lakó, üdülő és...
 h) megj.: az eddig is leterhelt OT feladatköre tovább szélesedik, nehezen lesz a döntések szakmai megalapozottsága ilyen feladatmennyiség esetében tartható. Városképileg ezen létesítmények jellemzően nem képviselnek ennyire kiemelt értéket.
 Indoklás: a szubszidiaritás elvével nincs összhangban a tervezet, sőt még inkább ez ellen hat. Ezért javasoljuk az értékek változtatását. A helyi tervtanácsok kiüresedéséhez vezet a folyamat, ezen túl a döntések esetenként a konkrét környezet ismeretének hiányában születnek meg.

VII. Fejezet - Az építési folyamat résztvevői

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

68.§ (b) megj.: az építész jelen szabályozás mellett - különösen akkor, ha nem generáltervező nem lehet felelős a szakági tervezők kiválasztásáért, mivel az több esetben nem rajta múlik. Javasoljuk azt, hogy feladatköre legyen a " ...a kiválasztásban közreműködni", mivel ez az életszerű.
 72.§ (8) javaslom, hogy az energetikai tanúsítvány mellett kötelező elem legyen a "zöldfelületi tanúsítvány" bevezetése is. Messzemenően egyetértünk a javaslattal!

72. (1) pont szövege kiegészítésre szorul.
 ... annak eredményéről **hiteles** energetikai tanúsítvány kiállítása.

HARMADIK RÉSZ // A DOLOGI ÉPÍTÉSJOG

VIII. Fejezet - A településfejlesztés és a településrendezés

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

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

78.§ (1) A településtervet és annak módosítását a települési önkormányzat vagy annak társulása maga készíti el, a 75.§ 77.§ (2) szerinti településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy előkészítése alapján.

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

83.§ (3) A települések beépített területei szerinti telektömbökben, továbbá hiányos építési övezeti szabályozás esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

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

b) a telek beépítési módja a telektömb jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és

c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

d) A települések nem beépített területein a telek művelési ágához igazodó OTÉK szerinti követelményeket kell érvényesíteni azzal a megkötéssel, hogy az egyes telkek beépítettsége nem lehet nagyobb 3%-nál.

Indokolás: Ez az illeszkedési szabály valóban elősegítheti a HÉSZ (településterv) nélküli településeken az építés lehetőségét, azonban ez csak a már beépített - a későbbi szabályozáskor vélhetően majd beépítésre szánt - területek telektömbjeire alkalmazható. Beépítésre nem szánt területekre azonban nem. Így a közlekedési, vagy mezőgazdasági és erdő területekre nem. Nem lehet ezt az illeszkedési szabályt alkalmazni pl. egy településeket összekötő mellékút belterületi szakaszán elhelyezni kívánt autóbusz megálló utasvárójára, de egy erdei kilátóra, vagy a temető építményére sem.

Viszont jól alkalmazható hiányos építési övezeti szabályozás eseteire.

Ezért javasolt annak rögzítése, hogy az illeszkedési követelmény a települések beépített területei szerinti telektömbökben történő építések eseteire vonatkoznak.

A települések nem beépített területein a telek művelési ágához igazodó OTÉK szerinti követelményeket kell érvényesíteni azzal a megkötéssel, hogy az egyes telkek beépítettsége nem lehet nagyobb 3%-nál.

77.§ (4) A településfejlesztési tervet és annak módosítását a (2) bekezdés szerinti személy településtervezési jogosultsággal nem rendelkező, kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettségű személy bevonásával is előkészítheti.

Megj: Ha úgy lehet kell értelmezni, hogy településfejlesztési tervet csak a 2. bekezdés szerinti jogosultsággal rendelkező személy készíthet, de a készítésre bevonhat más (jogosultsággal nem rendelkező) személyt is a készítésbe, akkor ezzel egyet lehet érteni. Ehhez azonban nem kell külön szabály. Ha azt jelenti, hogy településterv készítéséhez nem szükséges településrendezési jogoultság, akkor azzal nem lehet egyetérteni. Jó lenne egyértelműbben fogalmazni!

78.§ (1) A településtervet és annak módosítását a települési önkormányzat vagy annak társulása maga készíti el, vagy készítteti el a 75. § szerinti településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy, vagy gazdasági társaság előkészítése alapján.

Megj.: Nem inkább: a települési önkormányzat maga készíti el, vagy készítteti el. (?) Mindig az önkormányzat a megrendelő és a jóváhagyó, de általában nem csak egy tervezési jogosultsággal rendelkező személlyel köt szerződést az önkormányzat, hanem egy tervező irodával (gazdasági társasággal). Félreérthető a megfogalmazás.

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

(8) Ha a településen több fejlesztési igény merül fel, a helyi építési szabályzat fejlesztésekkel összefüggő módosítását egy eljárás keretében kell végrehajtani az önkormányzatnak a településrendezési tervek módosítására vonatkozó eljárásrendje szerint.

Megj.: Nem egyértelmű szabály. A több fejlesztési igény egymást követő két hónapban is felmerülhet, akkor amikor az egyik indításáról az önkormányzat már döntött, de még a tervezés nem indult el. Ezt a szabályt pontosítani kell, mert így nem egyértelmű. Például, lehet az egyik módosítási igény lehet „kiemelt fejlesztési területen, beruházás megvalósítása érdekében” indított, a másik pedig általános eljárással induló.

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

92.§ (3)

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes **költségbeeslését**, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Megj.: A településrendezési terv módosítását megelőző képviselő testületi támogató döntéshoz készülő „tanulmányterv” kötelező tartalmát nem javasoljuk ilyen részletességgel meghatározni, főként nem a közfejlesztések előzetes költségbeeslését. Ez a legtöbb esetben nem teljesíthető feltétel.

IX. Fejezet - Országos és helyi településképvédelem

22. A településképvédelmének rendszere 94. § -

96.§ (1) a) javasojuk a telekstruktúrát is belevenni a felsorolásba

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

97.§ (2) /településképvérvényesítő eszközök/

d) az önkormányzat **településképvé kötelezést adhat ki** és településképvévédelmi bírságot szabhat ki,

.

100.§ (2) /településképvé kötelezés/

(1) Ha az ingatlan tulajdonosa

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat **településképvé kötelezés** formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására **kötelezi**, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvévédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvévédelmi bírság megfizetésére is **kötelezi**. A településképvévédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.

Indokolás: A két előírás elvileg egymásra kell épüljön. A településképvévérvényesítő eszközként szolgáló településképvé kötelezés általános, ill. eljárási szabályai eltérnek egymástól, melynek oka nem egyértelmű.

A 97. § szerint kötelezést adhat ki az önkormányzat, mely így nem kötelező eljárást jelent.

A 100. § viszont kötelező eljárási cselekményt – kötelezés kibocsájtását - írja elő. A településképvévédelmi bírság kiszabása pedig csak akkor kötelező, ha az önkormányzat ezt az eszközt bevezette a helyi rendeletébe beépítve. Ha nem akkor nem értelmezhető a bírság ismételt kiszabása helyetti cselekmény. A két eset lényegében eltérő végső eljárási cselekményhez vezethet. Egyértelműsíteni javasolt a két előírás alkalmazási körét, vagy azonos előírás javasolt. Nem a legszerencsésebb megoldás az, hogy a 97. § szerint az önkormányzat a

kötelezett költségére és veszélyére mással elvégeztesse a kötelezésben meghatározott cselekményt. Erre ugyanis az önkormányzatok nagy többsége nincs felkészülve. A döntésben foglaltaknak érvényre juttatására a NAV talán alkalmasabb, mint az önkormányzat.

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

103.§ [Reklám-elhelyezési tilalom]

(1) Tilos elhelyezni reklámot, reklámeszközt

e) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területén, és

Nem életszerű, hogy régészeti lelőhely területén, ha az „csak” nyilvántartott régészeti lelőhely, megtiltsák reklám elhelyezését. Van olyan eset, amikor az egész városközpont régészeti nyilvántartásként van lehatárolva. Ilyenkor még az egyébként lehetséges utcabútoron sem lehetne reklámot elhelyezni. Ha feltárt, bemutatóhelyként is szolgáló régészeti területről van szó, akkor el lehet fogadni a javaslatot. Mindenképpen pontosítani kell ezt a szabályt.

X. Fejezet - Műemlékvédelem

25. Általános rendelkezések 108. § - 111. §

110. §

[A kulturális örökség védelméért felelős miniszter feladatai]

„h) felkutatja, feltárja a határon túli magyar nemzeti vonatkozású épített örökség elemeit és jegyzékben rögzíti értékeinek értékeit,”

Megj.: elírás vélhetően.

26. A műemléki értékek védelme 112. § - 125. §

123. § (2) A műemléki nyilvántartásból történő adatszolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Megj.: Legyen ingyenes a kamarai tagok részére a hozzáférés

27. A műemléki értékek megőrzése 126. § - 134. §

126. § Megj.: Ezt a joghelyet feltétlenül ki kellene egészíteni a bővítés, hozzáépítés szempontrendszerével is. A hasznosításra/bővítésre kerülő épület, építmény és annak elhelyezésére szolgáló ingatlanok régi fényének helyreállítása, építészeti szépségének megőrzése a lehető legnagyobb figyelemmel, gondossággal történjen. A bővítés, a mellé építés az épület történelmi hitelességének fenntartásával történjen az egyes múltbéli korszakok hiteles és didaktikus bemutatásával. A kiegészítés, mellé építés mai szellemiséggel, anyagokkal, eszközökkel történjen, ne változtassa meg az épület történelmi hitelességét, karakterét

134. § (4) A műemlék bemutatását is célzó közhasznú non-profit tevékenység eseteit kivéve a támogatott természetes vagy jogi személy tulajdonos és a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a látogathatóság feltételeinek biztosítására megállapodást köt. A megállapodás rendelkezhet a műemlék vagy meghatározott részének a látogathatóságáról, a látogathatóság egyéb módjáról amennyiben az közfunkciókat lát el. Megj.: magántulajdonú lakások, cég színhelyek esetében nem várható el.

28. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések 135. § - 150. §

29. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei 151. § - 152. §

30. Nemzeti Műemlék Alap 153. § - 161. §

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

31. Építésügyi hatósági eljárások típusai és azok általános szabályai 162. § - 167. §

Az építésügyi hatósági eljárások típusairól szóló 162. § (2) bekezdését célszerű kiegészíteni a "jogutódlás tudomásulvételére" (erre utal a 163. § (8) bekezdése) és a "hatósági bizonyítvány kiállítására" vonatkozó eljárásokkal. Javasoljuk, hogy a "rendeltetés megváltoztatás" is építésügyi hatósági eljárás legyen, mivel a szakemberhiánnyal küzdő kis települések jegyzői szakmailag nem tudnak minden esetben megalapozott döntést hozni.

- A 164. § (7) bekezdése szerinti hatósági ellenőrzésen észlelt szabálytalanság esetén szükséges hivatalból történő intézkedés formája nem olvasható ki a jelölt 162. §-ban foglalt intézkedések köréből (abból hiányzik a "kötelezési eljárás")

- A 167. § (6) bekezdése szerint az összevont telepítési eljárást kormányrendeletben kijelölt építésügyi hatóság folytatja le. Véleményünk szerint – mint ahogy a kiemelt építési beruházások esetén sem írja elő a törvény (165. § (2) bek.) – nem tartjuk szükségesnek eljáró hatóság kijelölését.

32. Fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában 168. § - 171. §

33. Az építmény kivitelezése, használatbevétele és fenntartása 172. § - 174. §

Megj.: A 173. § (3) bekezdése kapcsán felmerül a kérdés, hogy építményrészre lehet-e használatbavételi engedélyt adni. Véleményünk szerint lenne értelme, pl több ütemből álló lakóépület esetén az egyes ütemekre, de akár az egyes önálló rendeltetési egységekre is vonatkoztatni (építményrész alatt önálló rendeltetési egységet kell érteni, mint a 181. § (4) bekezdés szerint?).

173. § (6) pont

Amennyiben a tervező nem teszi meg az (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot, az építési hatóság területi építész kamará titkára az építető kérelmére, három napos határidő tűzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, az építési hatóság az illetékes területi építész kamaránál közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen.

(7) Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy hozzájárulását a használatbavételhez nem adja meg, az építető a nyilatkozat ellen az építési hatósághoz illetékes területi építész kamarához fordulhat. A területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében felülvizsgálja a nyilatkozatot, és dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja. Ha a területi építész kamara építési hatóság megállapítja, hogy alapos indok nélkül tagadta meg a hozzájárulást, a területi építész kamaránál etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarához benyújtott fellebbezésnek van helye.

Megj.: Ez egy nagyon jó kezdeményezés és szándék! Viszont pontosítani pl. kormányrendeletben mindenképpen szükséges. Javasoljuk, hogy ne a Kamara legyen e tekintetben a döntésre jogosult. Továbbá nem meghatározott konkrétan az, hogy az eljárást

lefolyató szerv milyen eljárási cselekmény alapján (pl. helyszíni szemle, okirati bizonyítás) pótolja a tervező nyilatkozatát.

Továbbá problémát jelent a megfogalmazás abban a tekintetben is, hogy az etikai-fegyelmi eljárás megindítása etikai-fegyelmi szabályzat alapján a kamara meghatározott, független szervezeti egység hatásköre.

173. § (8) pont

Megj.: Jó törekvés, de a hivatkozott Korm. rendelet megnevezése vagy hiánya nélkül nehezen értelmezhető és vonatkoztatható az elképzelés.

34. A kivitelezési tevékenység felügyelete 175. § - 178. §

176.§ (5) aa) azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,

Megj.: Helyesen ez a 176.§ (2)-be való, mert a HÉSZ jogszabály, és az attól való eltérés - véleményünk szerint - jogtalan (mert eltérnek a jogszabálytól)! Jogi kérdés.

Megj.: A 177. § (3) és (10) bekezdése ellentmondásosnak tűnik, hiszen úgy is értelmezhető, hogy a jogszerűtlen bontást - építésügyi bírság kiszabása nélkül – az építésügyi hatóság kérelemre, vagy hivatalból tudomásul veszi, célszerű lenne a két pontot összevonni

- A 177. § (12) bekezdésében a 151. § (9) bekezdésére vonatkozó utalás nem értelmezhető (nincs ilyen előírás)

35. Az építésügyi hatósági kötelezés általános szabályai 179. § - 180. §

Megj.: A kötelezésről szóló 179. § (1) bekezdését célszerű lenne úgy pontosítani, hogy abból derüljön, ki, miszerint a tulajdonjog változásával a korábbi tulajdonos által elkövetett szabálytalanság átszáll az új tulajdonosra.

XIII. Fejezet - Az építményre és az építési termékre, a tervezésre, valamint az építési folyamatra irányadó követelmények

36. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és a műszaki irányelvek 181.§ -

181.§ (1) Javasoljuk d) ponttal kiegészíteni: “az épület külső és belső terei, azok kapcsolatrendszere, méretezése biztosítsa a méltó életvitelhez szükséges ergonomikus használat és kialakítás feltételeit”

- A 182.§ b) pontjában javasolt, hogy “lehetőleg” a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek kerüljenek beépítésre, illetve nem biztos, hogy minden épület esetén meg kell követelni a szervizkönyvet

181. § (2) pont

(2) Az építmény és részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során – az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – érvényre kell juttatni a kormányrendelet**ek**ben meghatározott **alapvető követelményeket**.

Megj.: A megfogalmazás Korm. rendeletre hivatkozik, ami nincs megnevezve, így az „alapvető követelmények” általános megfogalmazás konkrétan nem értelmezhető.

182. § c) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott **építmények esetében a nulla, vagy közel nulla** kibocsátású épületre vonatkozó követelményértéket, és

Megj.: a megfogalmazás mellőzi azon épületek halmazát, aminél nem kötelező a nulla kibocsátású követelményértékek betartása.

183. § pont

Korábban voltak (nyilván már a jelenkori előírások és követelmények vonatkozásában nem aktuális) műszaki irányelvek, és jelenleg is vannak. A korábbiak átvizsgálása és korszerűsítése javasolt.

184. § (1) Építési terméket, építési célra szolgáló alapanyagot, berendezést építménybe betervezni és beépíteni, **használni, üzemeltetni** csak az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad.

37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények 184. §

38. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai 185. § - 187. §

187. § pont

Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező – **a vonatkozó** kormányrendeletben meghatározottak szerint – tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezés helyszínén, amelynek során az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi.

188. §

(1) Az építőipari kivitelezési tevékenység – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, és az egyes építési tevékenységet végző **személyek kivitelezők** vonatkozásában közvetlen irányítási, utasítási joggal rendelkezik.

189. § (4) pont

(4) Az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó egyes nézeteltérések, viták rendezésére az építető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, **a területileg illetékes közjegyző**, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

Megj.: A megfogalmazás hiányos, mivel az építési tevékenységet végzők felsorolásán belül mindegyik szerepkörű, a bíróságon (járásbíróságon), a TSZSZ-en, és/vagy (meg nem nevezett valamely) közvetítőn túl, területileg illetékes közjegyzőhöz is (nemperes eljáráson belüli szakértői bizonyítás kérvényezése kapcsán) fordulhat.

39. Az építőipari kivitelezési tevékenység 188. § - 190. §

40. Az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok 191. § - 192. §

191. § A szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok

(1)- Ez a szabályzat már korábban is törvényi (ÉTV.) hivatkozás volt, mégsem létezik !

191-192. §-ok általánosságban

- Szó szerint a 2019. jan. 1-től hatályos ÉTV. 55/A.§, 55/B.§ szövege.

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

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

Megi.: építész képzés jellegében jobban differenciálva legyen, a BSc fokozat oktatási metódusa inkább a kivitelezés, szerkezetismeret, építésigazgatási munka, tervfeldolgozás, és előkészítés orientált, míg az MSc képzés törekszik az építész tervezői kvalitások fejlesztésére, az ahhoz tartozó művészeti, építészeti, formatani ismeretek megszerzése mellett.

Központilag lenne javasolt meghatározni mind az alapképzésben, mind a mesterképzésben a diploma minimális formai és tartalmi követelményrendszerét. (a diplomamunkáknak ki kell terjednie az épületszerkezeti és szakági munkarészekre is, ráadásul megfelelő részletezettséggel)

XVI. Fejezet - Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

41. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás 198. §

42. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása 199. § - 200. §

43. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás 201. § - 207. §

44. A nemzeti tervvagyron és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás 208. §

45. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás 209. §

46. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer 210. § - 215. §

215.§ - A nyilvántartási rendszereket érdemes lenne egyesíteni, vagy legalább egy nagyobb platformról, egy helyről elérni.

- A központi tervtár anyagát minél hamarabb digitalizálni és online hozzáférést engedni, legalább betekintés céljából. Ez mind a tervanyagra, mind a szerzői jogot gyakorlók nyilvántartására is minél hamarabb ki kell terjeszteni.

ÖTÖDIK RÉSZ // ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

XVII. Fejezet - Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések

47. Felhatalmazó rendelkezések 216. § - 217. §

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

48. Átmeneti rendelkezések 218. § - 221. §

49. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés 222. §

50. Az Európai Unió jogának való megfelelés 223. §

XIX. Fejezet - Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések

51. Módosító rendelkezések 224. § - 290

52. Hatályon kívül helyező rendelkezések 291. §