Általános indokolás

Ez az indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

A törvényjavaslat az új építésügyi szabályozás hatálybalépése óta felmerült jogalkalmazási tapasztalatok alapján pontosítja az építésügyi, településrendezési és területrendezési előírásokat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) és a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (a továbbiakban: Tftv.) módosításával. Ennek keretében a törvényjavaslat törvényi szinten szabályozza a településrendezési sajátos jogintézményeket, egyszerűsíti a főépítészek foglalkoztatását, valamint pontosítja a tervtanácsok működésére, a kamarai nyilvántartásra és az építésügyi hatósági eljárásokra vonatkozó szabályokat. A kompakt településszerkezet kialakítása érdekében bővíti a fővárosi rendezési szabályzatban meghatározható követelmények körét, és lehetővé teszi a parkolási előírások rugalmasabb, helyi adottságokhoz igazodó szabályozását.

A törvényjavaslat a Balaton túlzott beépítésének megakadályozása, a természeti és táji értékek megőrzése, valamint a vízpart közhasználatának biztosítása érdekében szigorítja a Balaton térségére vonatkozó területrendezési és építési előírásokat. Új területrendezési sajátos jogintézményként megteremti a Kormány által elrendelhető változtatási, telekalakítási és építési tilalom lehetőségét, továbbá korlátozza a vízparti területek beépíthetőségét, és megerősíti a nádasok védelmét.

A törvényjavaslat létrehozza a Balatoni Építészeti Tervtanácsot, amely a teljes Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre kiterjedő illetékességgel, a balatoni főépítész vezetésével biztosítaná a jelentősebb építési beruházások egységes, térségi szemléletű szakmai véleményezését.

A törvényjavaslat megszünteti a korábbi településrendezési eszközök 2027. június 30-i hatályvesztését, így azok az új településterv elfogadásáig továbbra is alkalmazhatók maradnak. Ugyanakkor 2027. június 30. után a régi településrendezési eszközök módosítására új eljárás már nem kezdeményezhető, a folyamatban lévő eljárások azonban befejezhetők.

A törvényjavaslat megteremti a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló, fenntartható közlekedésre alapozott fejlesztési területeken tervezett lakásépítési beruházások kiemeltté nyilvánításának jogalapját. Ennek feltétele többek között legalább 100 lakás vagy 200 kollégiumi férőhely megvalósítása, valamint a lakások legalább 70%-ának a program követelményei szerinti kialakítása. A kiemeltté nyilvánítást kötelező tervtanácsi konzultációhoz, önkormányzati véleményezéshez, valamint szakmai és közlekedési követelmények teljesítéséhez köti. A törvényjavaslat a beruházások megvalósítására négyéves határidőt állapít meg.

Részletes indokolás

1. §

A törvényjavaslat a csónakkikötő fogalmának meghatározását tartalmazza. A Trtv. és a BATÉK használja a csónakkikötő fogalmát, azonban a fogalom alkalmazása eltér a kikötő, komp- és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló 510/2017. (XII. 29.) Korm. rendeletben foglalt fogalomtól.

2. §

A törvényjavaslat a Méptv.-ben szabályozott sajátos településrendezési jogintézmények mintájára bevezeti a Trtv.-ben a Kormány által elrendelhető változtatási tilalom, valamint a telekalakítási és építési tilalom intézményét. A Kormány e tilalmakat az alábbi célok biztosítása érdekében rendelheti el:
- a területrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása – így különösen a terület beépítetlenül történő megőrzése és a közhasználatúság biztosítása – céljából;
- természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, a természet védelméről szóló törvényben és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása, védett természeti területek, természetes élőhelyek, vizek, vizes élőhelyek és a természetes ökoszisztémák megőrzése érdekében, vagy
- műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj, világörökségi vagy világörökség várományos terület egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.
A tilalmak elrendelése fontos eszközt jelent az Alaptörvény P) cikkében foglalt környezet- és természetvédelmi, valamint a P) cikkre visszavezethető - intézményvédelmi kötelezettség alapjogi leképeződéseként megjelenő ún. „kultúrához való jogként” - az Alaptörvény XI. cikk (1) bekezdésében deklarált művelődéshez való jog védelmében.

Jelenleg egyetlen különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv létezik: ez a kormányrendelettel elfogadott Vízparti Terv, amely a Balaton vízparti területeire vonatkozóan határozza meg a településrendezés keretszabályait. A hatályos jogszabályi környezetben tehát kizárólag a Balaton vízparti területein vezethető be változtatási tilalom, vagy telekalakítási és építési tilalom.

A törvényjavaslat szerint a változtatási tilalom idején az érintett földrészletekre településrendezési terv nem készíthető, nem módosítható, új településrendezési és építésügyi követelmény nem írható elő. A törvényjavaslat tartalmazza a tilalomról szóló tájékoztatás módját és ingatlan-nyilvántartásba történő bevezetésének kötelezettségét.

A Kormány által elrendelt tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv módosításával együtt el kell végezni. A Kormány által elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év, amelynek eltelte után a változtatási tilalom külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre újabb változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalom a Kormány által nem rendelhető el.

A törvényjavaslat szerint a Kormány által elrendelt tilalmakra a Méptv.-ben foglalt tilalmakra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a meglévő építmények rendeltetése vagy használati módja sem változtatható meg, jelentős tereprendezési munka, fölmunka vagy a növényzet tömeges eltávolítása sem végezhető el.

A törvényjavaslat rögzíti továbbá azon eseteket, amelynél a Kormány által elrendelt tilalmak esetén nem jár kártalanítás.

3. §

A törvényjavaslat lehetővé teszi, hogy a mezőgazdasági térség területén a településrendezési tervben mezőgazdasági területen kívül erdőterület, természetközeli terület és közlekedési terület is kijelölhető legyen. A módosítás nélkül az új településterv nem tud megfelelni a jogszabályoknak, jóváhagyása ellehetetlenül. A módosítás feltétlenül szükséges, hogy jogszabályokkal koherens terv tudjon születni.
Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás és reziliencia növelése, valamint az ország ökológiai állapotának javítása érdekében a javaslat hatálya az egész ország területére kiterjed, azonban a Balaton kiemelt térségben a hagyományos tájszerkezet megőrzése érdekében az erdőterület kijelölését korlátozza a tervezet.

4. §

A Trtv. alapján a településrendezési terv készítése során zöldterület vagy erdőterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a zöldterületet vagy erdőterületet teljes mértékben pótolni kell a közigazgatási területen belül. A gyakorlati tapasztalatok alapján a pótlás az eredetinél alacsonyabb biológiai aktivitással rendelkező terület kijelölésével történik, amely hosszú távon ronthatja a település környezeti, ökológiai állapotát, ezzel ellentétes az eredeti szabályozási céllal. A törvényjavaslat ezért előírja a biológiai aktivitás érték fenntartásának kötelezettségét.

A Trtv. a fent említett pótlási kötelezettség mellett további, az új beépítésre szánt területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterület vagy erdőterület kijelölését is előírja. A „növekmény” szó az előírás alkalmazása során több alkalommal jogbizonytalanságot okozott, értelmezése nem felel meg a szabályozási célnak, ezért a törvényjavaslat ennek hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja előírja, hogy a településrendezési terv készítése során zöldterületnek vagy erdőterületnek nem minősülő új beépítésre szánt terület kijelölése esetén azonos területű, meglévő beépítésre szánt területet kell zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe visszasorolni. A gyakorlati tapasztalatok alapján az említett pótlás az eredetinél alacsonyabb biológiai aktivitással rendelkező terület kijelölésével történik, amely hosszú távon ronthatja a település környezeti, ökológiai állapotát, ezzel ellentétes az eredeti szabályozási céllal. A törvényjavaslat ezért előírja a biológiai aktivitás érték fenntartásának kötelezettségét.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja lehetővé teszi, hogy ha az a) pont szerinti visszasorolás nem lehetséges, mert a település közigazgatási területén nincs olyan beépítésre szánt terület, amely még beépítetlen, akkor az új beépítésre szánt terület mértékének megfelelő zöldterületet vagy erdőterületet lehessen kijelölni a településrendezési tervben. A hatályos szabályozás szerint azonban ez a lehetőség nem alkalmazható gazdasági terület kijelölése esetén, tehát azok a települések, akik korábban nem jelöltek ki beépítésre szánt területeket, és amelyeknél emiatt a csereterületként történő visszasorolás nem releváns, azok gazdasági területeket a továbbiakban már nem tudnak kijelölni. Ez nem csak az új gazdasági funkciók letelepedését akadályozza meg, de egyben pl. egy meglévő üzem helyben való területi bővítését is alapvetően megakadályozza, ami működő gazdasági tevékenység esetén jelentős gazdasági problémát okoz a tulajdonosnak, üzemeltetőnek, gazdasági társaságnak és egyben a településnek is (nem jön létre új munkahely, gazdasági fejlődés nem lehetséges).

A törvényjavaslat arra irányul, hogy erdőterület vagy zöldterület kijelölése mellett lehetővé tegye gazdasági területek kijelölését akkor, ha az meglévő és működő gazdasági tevékenység területi bővítését célozza.

A hatályos településrendezési előírások szerint új beépítésre szánt terület kijelölésének számít, ha egy tervezett, településszerkezetet meghatározó meg nem valósult utat a településrendezési tervben áthelyeznek egy másik, településszerkezeti szempontból előnyösebb, vagy a fejlesztési igényeknek jobban megfelelő helyszínre. A törvényjavaslat szerint az áthelyezés a továbbiakban nem minősül új beépítésre szánt terület elhelyezésének, ha beépítésre szánt terület kiterjedése összességében nem nő, és arra a kedvezőbb településszerkezeti adottságok kialakítása érdekében kerül sor. Az áthelyezés fentieknek való megfelelését az állami főépítész vizsgálja, és csak a kifejezett hozzájárulása esetén lehet eltekinteni az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírásoktól.

5. §

A hatályos településrendezési jogszabályok, elsősorban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet a településrendezési tervben kijelölt mezőgazdasági területen belül lehetővé teszi a telekméret akár 30%-át kitevő beépítést, lakóépület elhelyezését, ahol a településrendezési terv tanyaterület övezetet jelöl ki. A Trtv. övezeti szabályozásának jelentős része nagyrészt azzal védi az ökológiai, tájképi és kultúrtörténeti értékeket, hogy a beépítésre szánt területek kijelölését tiltja, vagy jelentősen korlátozza. A tanyaterület övezete nem minősül beépítésre szánt területnek, ezért – bár a 30%-os beépítés jóval a beépítésre nem szánt területek 10%-os határán felül van – nem kell alkalmazni az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szigorú szabályokat. A tanyaterület övezete kijelölésének lehetősége az 1500 – 3000 m^2 nagyságú telkeken ellentétes a budapesti agglomeráció területére érvényes szabályozási célokkal és előírásokkal, ezért korlátozása javasolt. Az intenzív beépítésű budapesti agglomeráció esetében a törvényjavaslat az éghajlatváltozással szembeni reziliencia csökkenésének megakadályozása érdekében korlátozza új tanyák kijelölését. A tanyaterület övezete kijelölésének tilalma nem jelenti egyúttal a tanyák létrehozásának tilalmát is: a törvényjavaslat nem akadályozza meg tanyák létrehozását, hiszen a mezőgazdálkodásra alkalmas nagyobb telekméret esetén más lehetőség is nyitva áll mezőgazdasági területen belül lakóépület elhelyezésére, birtokközpontok létesítésére.

6. §

A hatályos Trtv. a Balaton kiemelt üdülőkörzet sajátos területfelhasználású térségre vonatkozóan megállapítja, hogy az csak különleges beépítésre nem szánt terület vagy közlekedési terület övezetbe sorolható be. Az állami főépítészek tapasztalatai alapján a térség kijelölésének léptékből fakadó pontatlanság miatt, valamint az eredeti funkció megszűnése esetén indokolt a felsorolt övezeteken kívül más beépítésre nem szánt terület kijelölésének megengedése is. A törvényjavaslat a jogalkalmazás megkönnyítése érdekében az övezetek kijelölésének lehetőségét minden beépítésre nem szánt övezetre kiterjeszti, új beépítésre szánt terület kijelölését azonban nem teszi lehetővé.

7. §

A Balaton kiemelt üdülőkörzetben a tájképet és a hagyományos tájszerkezetet rendkívül kedvezőtlenül befolyásolja az elaprózott mezőgazdasági területek 60-as években kialakult rendszere. Ezen kisméretű telkek (zártkertek) átalakulása üdülőkké – a jogszabályokkal ellentétben – jelenleg is zajlik, fokozatosan megszüntetve a védelem tárgyát. A hatályos Trtv.-ben a balatoni mezőgazdasági területek szabályozásának egyik célja ezért a beépíthető legkisebb telekméret mértékének növelése. A tanyaszabályozás, azáltal, hogy lehetővé teszi akár 1500 m^2-es telken is 30%-os beépítettség és lakóépületek létrehozását, súlyosan veszélyezteti a tájvédelmi célok elérését.
A mezőgazdálkodásra alkalmas nagyobb telekméret esetén továbbra is lehetőség van mezőgazdasági területen belül lakóépület elhelyezésére, birtokközpont létesítésére.

8. §

A hatályos területrendezési és településrendezési szabályozásban a Balaton kiemelt üdülőkörzetet érintően térségi és települési szinten is létezik általános mezőgazdasági terület, mint övezet. A törvényjavaslat szerinti módosítás a jogbizonytalanság megszüntetése érdekében egyértelművé teszi, hogy a településrendezési tervben megállapított övezetre vonatkozik az előírás.

9. §

A Trtv. 12. §-a 2023. december 29-i hatállyal módosult, és a Méptv.-nyel párhuzamosan szigorította az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásokat. Az új előírások nem csupán a korábbi szabályozástól szigorúbbak, hanem egyes Balaton kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó zöldterület-átsorolási szabályoknál is. A Balaton kiemelt üdülőkörzet szabályozása speciális, a tájvédelem, a zöldfelület védelme elsődleges, ezért indokolt, hogy ott is a szigorúbb előírások érvényesüljenek. A törvényjavaslat ezért egyértelművé teszi, hogy minden, a zöldterület átsorolására vonatkozó szabályt együtt kell alkalmazni a 12. §-ban foglaltakkal, egyúttal megszünteti a két szabály közötti párhuzamosságot, valamint összhangba hozza a fogalomhasználatot.

10. §

A Vízparti Terv társadalmasítása során számos javaslat érkezett az önkormányzati, illetve állami elővásárlási jog területi kiterjesztésére vonatkozóan, amely hatályosan kizárólag a zöldterületekre, strandokra és közlekedési területekre áll fenn. Ezzel összefüggésben a törvényjavaslat − a közösségi használatot ellehetetlenítő magánberuházások visszaszorítása érdekében − az önkormányzati, illetve állami elővásárlási joggal érintett területek körére vonatkozó hatályos szabályozást kiterjeszti minden, a Balaton vízparti területein elhelyezkedő földrészletre.

11. §

A beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül a kikötőkre vonatkozóan a Balatoni főépítész hozzájárulásának előírása a Trtv., illetve a BATÉK szabályainak, valamint a településképi szempontok – jogalkotói szándéknak megfelelő – érvényesülését biztosítja.
A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv előírásai ellehetetlenítik, hogy a BAHART siófoki telephelyén meglévő, a hajók karbantartását, javítását szolgáló épületek átalakíthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők legyenek. A személyszállítási közszolgáltatást ellátó nagyhajók, időszakonként pedig a mederkotrást végző munkajárművek karbantartása más helyszínen

kevésbé valósítható meg, ezért szükséges a szabályozás módosítása kifejezetten a közszolgáltatást nyújtó tevékenységek támogatására. A törvényjavaslat szerint a (2) bekezdés kiegészül egy új ponttal, amely a személyszállítási közszolgáltatást biztosító kikötőhöz kapcsolódóan, különleges üzemi területen belül lehetővé teszi a nagyhajók karbantartására, javítására alkalmas épületek építését a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül, ha a telek alakja, mérete, helyzete nem teszi lehetővé máshol épület elhelyezését.

12. §

A hatályos szabályozás szerint a helyi építési szabályzatokban a beépítésre szánt területekre vonatkozóan megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke nem növelhető akkor sem, ha a helyi építési szabályzat más területhasználatot állapít meg. A törvényjavaslat kiterjeszti ezen rendelkezést egyfelől a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában is, visszaszorítva ezzel a Balaton vízpartjától idegen nagyberuházások további terjedését, másfelől – alkotmányjogi panaszra reagálva – kimondja, hogy a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány nem csökkenhet. Ez utóbbi hozzájárul a jogszabályokban biztosított védelmi szint esetleges csökkenésének megakadályozásához.

13. §

A balatoni közstrandok fogalmát a Trtv. 4. § 3a. pontja rögzíti, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint a balatoni közstrandok korlátozottan forgalomképesek. A BATÉK felsorolja ugyan a balatoni közstrandokat, azonban a balatoni közstrandok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó részletszabályok kormányrendeleti szinten történő megalkotására vonatkozóan pótolni szükséges a hiányzó felhatalmazást. A törvényjavaslat törvényi szintű felhatalmazást állapít meg annak érdekében, hogy a BATÉK rendelkezhessen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésről.

14. §

A BATÉK hatálybalépését megelőzően a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet rendelkezett a Balaton tómedrében jogszerűen megtartható feltöltések tulajdonjogát érintő korlátozásokról. A szóban forgó előírás szabályozása törvényi szintet igényel, ezért a Trtv.-ben kell azt rögzíteni. A törvényjavaslat kimondja, hogy a mederfeltöltés tulajdonjogát kizárólag az állam vagy az érintett települési önkormányzat szerezheti meg. Erre azért van haladéktalanul szükség, mert korábban számos esetben előfordult, hogy a spontán kialakuló feltöltéseket a szomszédos telek tulajdonosa elbirtokolta.

15. §

Tekintettel arra, hogy az alcím elsősorban vízügyi, természetvédelmi és környezetvédelmi célú ellenőrzést igénylő feladatokat tartalmaz, nem indokolt a Balatoni főépítész évenkénti ellenőrzésének előírása. Az ellenőrzés lehetőségét ugyanakkor továbbra is célszerű fenntartani a Balatoni főépítész számára, hogy a településrendezési, építészeti vonatkozások esetén megtehesse a szükséges intézkedéseket.

16. §

A törvényjavaslat megteremti a balatoni közstrandok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének törvényi szintű jogalapját.

A rendelkezés továbbá a törvényjavaslat 1. §-a szerinti, az építési és változtatási tilalomra vonatkozó javaslathoz kapcsolódik, valamint a Balaton parti és partközeli településeire vonatkozó településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben történő megállapításához szükséges törvényi szintű felhatalmazást tartalmazza.

17. §

A hatályos határidő módosítására a BATÉK előírásainak további szigorítása érdekében, valamint a változtatási tilalom elrendelése miatt van szükség. A tervezet a településrendezési tervek BATÉK-kal való összhangjának megteremtésére vonatkozóan hatályosan érvényes egy éves időtartam helyett 2029. június 30-áig hosszabbítja meg a határidőt. A határidő meghosszabbítása következtében a településrendezési eszközök mellett a településtervekre is indokolt kiterjeszteni a rendelkezést, továbbá a Vízparti Terv egységes érvényesülése, várható hatásainak egységes kezelése érdekében a törvényjavaslat rögzíti, hogy a településrendezési tervek készítése, módosítása a Vízparti Terv hatálya alá tartozó területeken egységes szerkezetben történhet.

A törvényjavaslat jogtechnikai módosítást is tartalmaz. A BATÉK megnevezése és tárgya helyett még miniszteri rendelet szerepel a 93. § (5) bekezdésében, amelyet javítani szükséges.

18. §

Átmeneti rendelkezés, amely szerint egyes, a törvényjavaslattal módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

19. §

Lényeges változások megvalósulását biztosító szövegcserés rendelkezések.

A Trtv. által a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén megállapított mezőgazdasági térségre vonatkozóan a hatályos Trtv. előírja, hogy a településrendezési tervben azt elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki. Ez a szabályozás sok esetben ellentétben áll az 50. § (2) bekezdés b) pontjával, miszerint erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet. Az ellentmondás feloldása érdekében a törvényjavaslat lehetővé teszi mezőgazdasági térség területén belül erdőterület kijelölését a településrendezési tervben, de a tájkarakter megőrzése érdekében csak abban az esetben, ha az érintett terület erdők övezetébe vagy erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe tartozik.

A hatályos Trtv. szerint a Balaton vízparti területein a szabályozási partvonaltól számított legalább 30 méteres sávon belül épületek és egyes építmények, többek között úszómedence nem építhetők. A törvény előírásainak alkalmazása során kiderült, hogy a mezőgazdasági területen a törvény szabályozási céljával ellentétesen kialakuló nyaralók számára kiskaput jelent az úszómedence szóhasználat, ugyanis más néven hoznak létre nagyfelületű medencéket. A hagyományos tájhasználat és a tájkép védelme érdekében a szabályozást minden vízfelületre szükséges kiterjeszteni, a törvényjavaslat ezért a medence kifejezést használja.

A Trtv. hatályos és a törvényjavaslatban szereplő 71/A. § (3) bekezdése rendelkezik arról, hogy a Balaton tómedrével közvetlenül kapcsolatban álló új vízfelület lídó (homokpart) kialakítása céljából hozható létre. A hatályos Trtv. 83. § (1a) bekezdése ugyanakkor kimondja, hogy a Balaton partvonalát a szabályozási partvonaltól eltérően megváltoztatni tilos. A két előírás ellentmondásban van, a törvényjavaslat ezt az ellentmondást szünteti meg.

A hatályos Trtv. a Balaton tómedrének I-III. osztályú nádasaiban és azok vonzáskörzetében tiltja a mechanikai beavatkozásokat, például a kotrást, a feltöltést, az építést, a víziállás és bejáró létesítését. A hatályos szabályozás kevésbé erős védelmet biztosít a IV-V. minősítési osztályú tómederbeni nádasok számára. Az osztályozás a nádas homogenitásának, gyomosodásának mértékét veszi elsősorban figyelembe, holott az alacsonyabb osztálybesorolású nádasok ökológiai értéke, az elhabolás elleni védelemben és a vízminőség javításában játszott szerepe nem feltétlenül marad el a magasabb osztályokba sorolt nádasokétól. A törvényjavaslat szerinti szabályozás a tómederben lévő nádasok számára osztályba sorolástól függetlenül védelmet biztosít az állományra káros mechanikai beavatkozások ellen.

A hatályos Trtv. a Balaton kiemelt üdülőkörzetben a tájszerkezet megőrzése érdekében kijelölt kertes mezőgazdasági terület övezetére és a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetére vonatkozóan az építési korlátozások mellett előírja, hogy az övezettel érintett telek belterületbe nem vonható. A törvényjavaslat kiegészíti a korlátozásokat azzal, hogy a két övezetben fekvő telkeken termőföld más célú hasznosítása nem engedélyezhető. A termőföld más célú hasznosítása, azaz a művelésből való kivonás kérelmezése során ugyanis a földügyi hatóság nem vizsgálja, hogy a területrendezési terv vagy a településrendezési terv az érintett telken beépítésre szánt területet jelöl-e, vagy engedi-e épület építését, bizonyos rendeltetések megvalósítását. Ezért a művelésből való kivonást kezdeményező telektulajdonos az eljárást követően szembesülhet azzal, hogy az általa elérni kívánt hasznosítási cél nem valósítható meg a területrendezési és építési szabályok korlátozásai eredményeképpen. A probléma többnyire a zártkertek esetében merült föl, hiszen a termőföldvédelmi és az építési jogszabályok lehetővé teszik zártkertek területén lakóházak építését és a lakáscélú használatot, a Trtv. említett két övezetében viszont tiltják ezeket a tevékenységeket. Mivel a művelésből való kivonás többnyire a terület beépítésének céljából jön létre, a telektulajdonosok jogbiztonsága érdekében már ezt a kezdeti lépést is célszerű korlátozni.

Hiányzó felhatalmazás pótlása. A Trtv. előírásai a Balatonon mind a csónakkikötők, mind a hajókikötők létesítésére állapítanak meg természetvédelmi korlátozásokat és alapvető szabályokat, azonban a hatályos Trtv. csak a csónakkikötők létesítése esetén ad felhatalmazást a Kormány részére a hatósági hozzájárulás során mérlegelendő természet- és tájvédelmi követelmények megállapítására. A törvényjavaslat a hajókikötők természet- és tájvédelmi követelményeire is kiterjeszti a felhatalmazást.

20. §

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

A Trtv. hatályos rendelkezése az általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legnagyobb beépítettségére és legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó korlátozásokat állapít meg. Ennek kapcsán használja az „új telephelyek” kifejezést, amely területrendezési szempontból nem értelmezhető, a telephely fogalma nem szerepel a

hatályos jogszabályi nomenklatúrában, és a normaszöveg tartalmának pontosságához nem járul hozzá, jogbizonytalanságot okoz. A törvényjavaslat a jogbiztonság érdekében hatályon kívül helyezi a kifejezést.

A módosítási javaslat a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül megszünteti az épületek bővítésének lehetőségét annak érdekében, hogy a közvetlen vízparti területek ne legyenek túlzsúfoltak, biztosított legyen az átszellőzés, valamint a telkek zöldterületi arányának fennmaradása.

A javasolt módosítás a kikötők és kempingek esetében megszünteti a beépítési paraméterek növelésének lehetőségét a beépítettség visszaszorítása érdekében.

A Trtv. 93. § (3) bekezdésére vonatkozó javaslat hatályon kívül helyezi a partvonal-szabályozási tervre vonatkozó előírást, mivel a 2023. december 29-én hatályba lépett Trtv.-módosítás megszüntette a partvonal-szabályozási terv intézményét, és annak releváns tartalmát a Vízparti Tervbe ágyazta. A javaslat a partvonal-szabályozási tervre utaló szövegrész hatályon kívül helyezését tartalmazza.

A törvényjavaslat a még be nem épült Balaton vízparti területek építési szabályozásának felülvizsgálatával összefüggésben hatályon kívül helyezi a településrendezési tervekben vegyes területként kijelölt területek megtartására vonatkozó lehetőséget annak érdekében, hogy a BATÉK felülvizsgálata során szükség esetén vissza lehessen sorolni azokat a területeket, amelyeket a helyi építési szabályzatokban 2019. március 15-ig jogszerűen magas (akár 50%-os) beépítettségi aránnyal rendelkező vegyes területként szabályoztak az önkormányzatok.

21. §

A Méptv. értelmező rendelkezéseinek kiegészítése.
Meghatározásra kerül a fenntartható közlekedésre alapozott fejlesztési terület fogalma. A fogalom tartalmának való megfelelést a közlekedési hatástanulmányban és a kérelemben kell igazolni.
Az információs vagy más célú berendezés nem minősül reklámeszköznek, ugyanakkor alkalmas digitális tartalom megjelenítésére. A nem megfelelő helyi szintű szabályozásból fakadóan az ilyen berendezéseken sok esetben megszegik a reklámelhelyezési célú tilalmakat, ezért szükséges egységes fővárosi szabályozás ennek visszaszorítására. Az új fogalom és a felhatalmazó rendelkezés értelmében a főváros esetében a fővárosi önkormányzat állapítja meg a településképi követelményeket ezen berendezésekre vonatkozóan.
Szükségessé vált a kiemelt közérdek körébe tartozó építési beruházások kiegészítése. A javaslattal így a kiemelt közérdek körébe tartozik a hatályos szabályozásban foglaltakon túl a védelmi ipari, vízvédelmi, lakásépítési, kulturális, szociális, egyházi vagy nemzetiségi cél megvalósítására irányuló építési beruházások is.

22. §

A településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásánál érvényesül a fokozatosság elve, tehát nem minden esetben kell kötelezést és bírságot megállapítani. A jogbizonytalanság elkerülése érdekében a törvényjavaslat ezt egyértelműsíti. A törvényjavaslat kormányrendeleti szint helyett törvényi szinten rögzíti, hogy a fővárosi önkormányzat jár el a fővárosi önkormányzat közgyűlése által megállapított településképi követelmények, valamint településkép-

érvényesítési eszközök tekintetében. Mindezeken túl kibővítésre kerül a fővárosi önkormányzat szabályozási jogköre, amely szerint az általa meghatározott területeken az egységes fővárosi fejlesztési célok érdekében a fővárosi rendezési szabályzatban kerül megállapításra a kialakítható vagy kialakítandó gépjármű várakozóhelyek száma.

23. §

A felelős műszaki vezetők és az építésügyi műszaki ellenőrök kamarai tagsága a korábbi szabályokhoz hasonlóan nem lesz kötelező. Ennek oka, hogy közöttük középfokú végzettséggel rendelkező szakmagyakorlók is találhatók, akiknek korábban nem kellett kamarai tagság a szakmagyakorlási jogosultság folytatásához, róluk a kamarák külön nyilvántartást vezettek. Ezt az állapotot állítja vissza a törvényjavaslat.

24. §

A Méptv. létrehozta a szakmai kamarák új, országos hatáskörrel rendelkező elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságát. A törvény azonban e szervet nem sorolja sem a területi, sem az országos kamarák közé. A törvényjavaslat egyértelműsíti, hogy az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság az országos kamarák mellett működik, azokhoz kizárólag szervezetileg kapcsolódik. Erre azért van szükség, mivel egyrészt az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjait a területi kamarák delegálják. Másrészt viszont a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság az országos kamarák szerve, ezért az összeférhetetlenség elkerülése érdekében biztosítani kell, hogy az országos kamarák kizárólag az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság adminisztratív működését biztosítják, egyéb módon nem gyakorolhatnak semmilyen befolyást a működésére.

25. §

Mivel a kamarai tagság lakcímhez kötött, a lakcím megváltozása átjegyzési kötelezettséget von maga után. Az átjegyzést a törvény eddig csak a kamarai tag kérelméhez kötötte, ezért nem volt nyilvánvaló, mi történik akkor, ha a megváltozott lakcímű kamarai tag önként nem kéri az átjegyzését. A törvényavaslat ezért a kamarai titkárt jogosítja fel, hogy ilyen esetekben eljárjon az átjegyzés ügyében.

Bár a kamarai tagság lakcímhez kötöttségének fenntartását a jogalkotó fontosnak tartja, egy szűk kivételt mégis indokolt tenni. Azok a magyar építészek és mérnökök, akik nem rendelkeznek magyarországi lakóhellyel, de egyebekben megfelelnek a kamarai tagsággal szemben támasztott jogszabályi követelményeknek, sokszor feloldhatatlan helyzetbe kerülnek külföldi munkavállalásuk során, mivel ott gyakran kamarai tagságot írnak elő, de a külföldi kamarák nem mindig veszik fel őket tagjaik sorába. Ezért esetükben indokolt lehet, hogy magyarországi lakóhely hiányában is kamarai tagok lehessenek idehaza. A törvényjavaslat ezért úgy rendelkezik, hogy az ilyen építészeket és mérnököket egységesen a budapesti illetékességgel rendelkező területi építész és mérnöki kamara tartja nyilván.

26. §

A törvényjavaslat a kamarai etikai-fegyelmi eljárás lefolytatására nyitva álló 90 napon felül lehetővé teszi, hogy az eljáró tanács elnöke szükség esetén 30 nappal meghosszabbítsa az eljárást. Ennek indoka, hogy egy ilyen etikai-fegyelmi eljárás során esetenként a tényállás részletes tisztázása történik, amely időigényes feladat.

27. §

A törvényjavaslat egyértelműsíti, hogy a főépítészi nyilvántartásba vétel során a területi kamara titkársága jár el, emellett rögzíti, hogy a területi kamarák által vezetett nyilvántartásról adatszolgáltatás alapján az összesített nyilvántartást országos kamara vezeti és biztosítja annak nyilvánosságát.

28. §

A törvényjavaslat kiegészíti a Balatoni főépítész feladatait. A módosítások összességében a balatoni főépítészt a jelenlegi koordináló szerepből egy olyan térségi szakmai szereplővé emelné, amely képes a Balaton egészére vonatkozó építészeti, tájképi és településfejlesztési és településrendezési szempontok következetes érvényesítésére, miközben elősegíti a hosszú távú, interdiszciplináris szabályozási stratégia kialakítását.

29. §

A módosítás pontosítja a területi tervtanácsok vezetésének feladatkörét a Balaton kiemelt üdülőkörzet esetére megállapított eltérő rendelkezéssel.

30. §

A törvényjavaslat pontosítja az önkormányzati főépítész által végzett tervezési tevékenységgel kapcsolatban a Balatoni főépítész feladatait a Balaton kiemelt üdülőkörzet esetére megállapított eltérő rendelkezéssel.
A főépítészi szervezetrendszer felállítása során rendkívül nagy igény mutatkozott arra, hogy társulások esetében feloldásra kerüljön a település fekvése szerinti járáshoz kötöttség. A törvényjavaslat hangsúlyozza, hogy a főépítészi társulásnak lehet akár két kisebb város is a tagja. A törvényjavaslat megteremti annak a lehetőségét is, hogy a kis horderejű, a tervtanács testületi véleményét nem indokló ügyekben elegendő legyen a főépítész véleményét kikérni. A törvényjavaslat ezt egyértelművé teszi azzal, hogy az önkormányzat a településképi véleményezési ügyekben is telepítheti a véleményezést a tervtanács helyett az önkormányzati főépítészre.

31. §

A tervtanácsi szervezetrendszer összetételének pontosítása a Balatoni Építészeti Tervtanács létrehozásával kapcsolatban.
A törvényjavaslat célja a tervtanácsi rendszer rugalmasabb és hatékonyabb működésének elősegítése. Ezen cél elérése érdekében a törvényjavaslat lehetővé teszi, hogy az ügy jellege vagy összetettsége alapján a terv véleményezése indokolt esetben magasabb vagy alacsonyabb szintű tervtanácshoz kerüljön.

32. §

A módosítás pontosítja az országos építészeti tervtanács feladatait a Balaton kiemelt üdülőkörzet esetére alkalmazott eltéréssel, valamint megteremti a lehetőséget, hogy az Országos Építészeti Tervtanács feladatokat delegálhasson a Balatoni Építészeti Tervtanácsnak.

33. §

A Balatoni Építészeti Tervtanács a meglévő rendszer racionális átszervezésével és a területi szint megerősítésével jönne létre. A Balaton kiemelt üdülőkörzet területén átvenné a megyei területi tervtanácsok feladatait, továbbá meghatározott feladatokat a helyi tervtanácsoktól. A javaslat alapvető célja a Balaton egészére kiterjedő, egységes szakmai szemlélet megteremtése úgy, hogy közben a települési szintű felelőssége és döntési jogköre megmaradjon. Az átjárhatósággal a szakmai szempontok erősebb érdekérvényesítése mellett, a helyi szakmai szint megerősítése valósítható meg.

34. §

A módosítás pontosítja a területi tervtanácsok illetékességét a Balaton kiemelt üdülőkörzet esetére megállapított eltérő rendelkezéssel.

35. §

A területhasználat és a közlekedési infrastruktúra összehangolt szabályozásának megteremtése érdekében a törvényjavaslat a helyi építési szabályzat céljai között nevesíti a kompakt településszerkezet kialakításának elősegítését, valamint a közösségi közlekedés, a gyalogos közlekedés és a mikromobilitás ösztönzését. A parkolási szabályok reformja lehetővé teszi a kialakítandó gépjármű-várakozóhelyek legkisebb és a kialakítható várakozóhelyek legnagyobb számának helyi adottságokhoz igazodó meghatározását. A fővárosi rendezési szabályzat által szabályozott területeken a kerületi önkormányzat gépjármű-várakozóhelyek számára vonatkozó, azonos tárgyú előírást nem állapíthat meg.

36. §

A törvényjavaslat a fővárosi szintű fejlesztési célok egységes érvényesítése érdekében kibővíti a fővárosi rendezési szabályzat szabályozási körét. A fővárosi rendezési szabályzat a főváros teljes közigazgatási területére meghatározhatja a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi minimum- és maximumértéket, a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legkisebb és legnagyobb beépítési magasságot, a beépíthetőség legkisebb és legnagyobb mértékét, továbbá az általa lehatárolt területeken a kerékpár-, motorkerékpár- és gépjármű-várakozóhelyek számát.

37. §

A településképi rendelet előírásainak helyi építési szabályzatba történő beépítését törvény írja elő. A törvényjavaslat egyértelműsíti az ezen következményekből eredeztethető kártalanítási igény kizárását.

38. §

A törvényjavaslat a telepítési tanulmánytervek készítéséhez is biztosítja az önkormányzatok részére a díjmentes téradatszolgáltatás törvényi alapját. A településrendezési szerződésre vonatkozó rendelkezések pontosítása biztosítja, hogy amennyiben a szerződés a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat is szerződő félként vegyen részt a megállapodásban.

39. §

A törvényjavaslat a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények törvényi szintre emelésére irányul.

40. §

A módosítás pontosítja a Balatoni főépítész és a Balatoni Építészeti Tervtanács feladatkörét a Balaton kiemelt üdülőkörzet esetére megállapított eltérő rendelkezéssel a tájegységi és a szakmai szempontok erősebb érdekérvényesítése mellett.

A törvényjavaslat továbbá koherenciazavart feloldó rendelkezést tartalmaz a tervtanács településképi ügyekben történő eljárásával kapcsolatban.

41. §

A Méptv. hatályos szabályozása szerint a meglévő építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság kötelezéssel elrendeli a használat megszüntetését, elrendelheti az épület műszaki felülvizsgálatát, továbbá a szükséges építési tevékenység elvégzését. Azonban nemcsak az épület, hanem valamennyi építmény esetén lehetőséget kell biztosítani arra, hogy életveszély esetén az építésügyi hatóság a szükséges intézkedést megtehesse. Az esetkört nem szükséges kormányrendeletben szabályozni, az életveszély fennállása alapozza meg az intézkedést. Ezért a törvényjavaslat törli a kormányrendeleti szabályozásra történő utalást.

42. §

A Méptv. hatályos szabályozása szerint a kivitelezés alatt álló építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, továbbá kötelezéssel elrendeli a szükséges építési tevékenység elvégzését. Az esetkör külön kormányrendeleti szabályozása azonban szükségtelen, az életveszély fennállása alapozza meg az intézkedést. Ezért a törvényjavaslat törli a kormányrendeletre való utalást a normaszövegből.

43. §

Az építésügyi bírság átháríthatóságának eseteit korábban kormányrendelet tartalmazta. A 2021. január 1-jétől hatályos, a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 9. § (2) bekezdése értelmében a közigazgatási bírság kiszabását törvény teheti lehetővé, ezért a törvényjavaslat az építésügyi bírság megfizetése alól meghatározott esetekben mentesülők, valamint fizetésre kötelezettek – jelenleg nem szabályozott – körével kiegészíti a törvényt.

44. §

A törvényjavaslat megteremt egy új kiemelési jogalapot, így magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítható az a beruházás is, amely fenntartható közlekedésre alapozott fejlesztési területen valósul meg, teljesíti a Wekerle lakásépítési program feltételeit, legalább 100 lakás, vagy 200 kollégiumi férőhely megvalósítására irányul, valamint a projekt keretében megvalósuló lakások legalább 70%-a megfelel a Wekerle lakásépítési program feltételeinek.

A törvényjavaslat alapján a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló építési beruházások kiemeltté nyilvánítása esetében minden esetben ki kell kérni a települési önkormányzat, főváros esetében a fővárosi és az illetékes kerületi önkormányzat véleményét is. A törvényjavaslat rögzíti, hogy a Budapesten megvalósuló építési beruházások csak a Fővárosi Közfejlesztések Tanácsának egyetértésével nyilváníthatók kiemeltté. A törvényjavaslattal továbbá olyan szakmai szempontok is meghatározásra kerülnek, amelyeket az építési beruházás tervezése során kötelezően figyelembe kell venni és azok teljesülése nélkül az építési beruházás nem nyilvánítható kiemeltté.

45. §

A törvényjavaslat kifejezetten rögzíti, hogy minden esetben kötelező a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló kiemelt beruházások esetében Országos Építészeti Tervtanács által biztosított konzultáció lefolytatása. A konzultáció a beruházást bemutató mesterterv és annak részletes szöveges leírásával, a közlekedési hatástanulmány és a látványtervek benyújtásával kezdeményezhető.

A törvényjavaslat jogalapot biztosít a Kormány részére, hogy kiemelő kormányrendeletben megállapításra kerülhessen a beruházáshoz kapcsolódóan településrendezési szerződés megkötésének, valamint közcélú létesítmények és közszolgáltatási kapacitások megvalósításának, illetve közmű- és infrastruktúrafejlesztés kötelezettsége. Ebben az esetben a kiemelő kormányrendelet rendelkezik a kötelezett személyének megjelöléséről is.

46. §

A törvényjavaslat rögzíti a Wekerle lakásépítési program feltételeit teljesítő kiemelt lakásépítési beruházásokra vonatkozó szankciós szabályokat. A Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló építési beruházás kiemeltté nyilvánításának kezdeményezésével kapcsolatos kérelem kötelező tartalmi elemévé válik a beruházást bemutató mesterterv és annak részletes szöveges leírása, illetve a közlekedési hatástanulmány. A kérelem tartalmi elemeit a Méptv. rögzíti, azonban a törvényjavaslat meghatározza, hogy ennek részleteit az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter megállapíthatja a minisztérium honlapján.

A törvényjavaslat a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló kiemelt lakásépítési beruházások teljes koordinációját az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszterhez rendeli.

A törvényjavaslat pontosítja a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló kiemelt beruházások megvalósítására vonatkozó határidőt is. A törvényjavaslat rögzíti, hogy ezen kiemelt beruházásokat 4 éven belül kell megvalósítani, a kiemelt beruházásra vonatkozó építési engedély iránti kérelmet egy éven belül kell benyújtani az építésügyi hatóság felé. A törvényjavaslat a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló kiemelt beruházások esetében is fenntartja a beruházások megvalósításának késlekedése esetén is a szankciós előírásokat, amelyből adódóan az építtető beszámolási kötelezettséggel tartozik a beruházás kivitelezési folyamatairól, emellett ezen építési beruházásokra is irányadó marad a Gazdasági Versenyhivatal versenyfelügyeleti eljárása a kiemelt beruházással kapcsolatos feltételek nemteljesítése esetén.

47. §

A törvényjavaslat a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettség nemteljesítése esetére a kiemelt beruházássá nyilvánítás és a kapcsolódó közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításának megszűnését írja elő a Wekerle lakásépítési program keretében megvalósuló kiemelt beruházások esetében.

48. §

Kormányrendelet jelenleg is előírja, hogy a kamaráknak fel kell tüntetniük a nyilvántartásban, ha az adott szakmagyakorló nem rendelkezik kötelező tervezői vagy kivitelezői felelősségbiztosítással. A nyilvántartás adattartalma tehát kiegészítésre kerül a kötelező felelősségbiztosítás hiányára történő utalással.

A törvényjavaslat rögzíti a főépítészi nyilvántartás adattartalmát, valamint megteremti a felhatalmazás arra vonatkozóan, hogy a Magyar Építész Kamara a területi kamarák adatszolgáltatása alapján országos összesítésben vezesse a főépítészek nyilvántartását és biztosítsa annak nyilvánosságát. Pontosításra kerülnek továbbá a kamarai nyilvántartásoknak azon adatai, amelyek nyilvánosak.

49. §

A törvényavaslat egyrészt a főépítészi nyilvántartásra és a főépítészi nyilvántartás adattartalmára vonatkozó előírások törvényi szintű szabályozásáról rendelkezik. A törvényjavaslat továbbá pontosítja a főépítészi tevékenység bejelentésének elmulasztására vonatkozó szankciós előírást is. A főépítészi tevékenység bejelentésének elmulasztása nem tekinthető etikai vétségnek, így a törvényjavaslat meghatározza a mulasztás esetén az állami vagy önkormányzati főépítészként foglalkoztatott személlyel szemben a területi kamara titkára által alkalmazható titkári szankciókat.

50. §

Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban a 2024. október 1-jével újonnan megjelenő három szakmagyakorló adatainak kezelésére is sor kerül, ennek törvényi alapját teremti meg a javaslat.

51. §

A törvényjavaslat új felhatalmazó rendelkezések megállapítására irányul, másrészt a Méptv. hatályos felhatalmazó rendelkezéseinek az elmúlt időszakban és a törvényjavaslattal történő összhang megteremtésével szükségessé vált pontosításait, kiegészítéseit végzi el.

52. §

Átmeneti rendelkezések. A törvényjavaslat rögzíti, hogy az új, készülő kerületi építési szabályzatok csak akkor fogadhatóak el, ha azok összhangba kerülnek a fővárosi önkormányzat kiterjesztett szabályozási jogköre keretében a fővárosi rendezési szabályzatban meghatározott beépítési paraméterekkel, valamint gépjármű-várakozóhelyekre vonatkozó előírásokkal.
A módosítás lehetővé teszi a településtervek további alkalmazását, ugyanakkor 2027. július 1-jétől új módosításuk már nem kezdeményezhető, helyettük új településtervet kell készíteni. A folyamatban lévő módosítási eljárások befejezhetők, továbbá ezzel összefüggésben

pontosításra kerül a településképi rendeletek helyi építési szabályzatba történő beépítésének határideje is.

53. §

A szövegcserés rendelkezések nagy része jogtechnikai pontosításokat tartalmaz.

A Méptv. preambulumában rögzített építészek közül Kós Károly, Lechner Ödön és Makovecz Imre építészetének közvetlen kiemelése méltatlan nemzetünk további kiemelkedő és elismert építészeire nézve. A törvényjavaslat ennek megfelelően egységesen jeleníti meg és hivatkozik – elkerülve a közvetlen megnevezés alkalmazását – a Méptv. preambulumában a nemzeti építészet leghaladóbb hagyományait képviselő életművek mintájaként és zsinórmértékeként a magyar építészet kiemelkedő alkotóinak életművére.

A törvényjavaslat pontosítja a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter szakmai irányítása alatt álló szereplőket.

A törvényjavaslat egyrészt megteremti annak a lehetőségét, hogy indokolt esetben az országos főépítész felmentést adhasson a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével járó csereterület mértéke alól. Másrészt a törvényjavaslat megteremti annak a lehetőségét is, hogy az országos főépítész nem csak a szűkebb értelemben vett kiemelt közérdek, hanem a kiemelt beruházások esetén is adhat felmentést egyes követelmények alól.

A törvényjavaslat ezenkívül a kamarai működésre vonatkozó részletszabályok pontosítására is irányul.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések településterveinek készítése során az országos főépítész általi véleményezés azt a célt szolgálja, hogy az országos főépítész ne csupán az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén tudja érvényesíteni a területrendezési követelményeket, hanem ezen kiemelt táj- és településképi szempontból érzékeny területen a beépítésre nem szánt területek esetén is biztosított legyen az országos főépítészi véleményezés.

A törvényjavaslat pontosítja az építésügyi hatóság eljárásait megalapozó fogalmakat az egységes jogértelmezés érdekében.

A törvényjavaslat elősegíti a főépítészek alkalmazását azzal is, hogy a társulási forma mellett közigazgatási szerződést is köthessenek az önkormányzatok a közös foglalkoztatásra. A törvényjavaslat így lehetővé teszi, hogy más járáshoz tartozó települések is alkalmazhassanak közösen főépítészt.

Jogtechnikai pontosítás a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények törvényi szinten történő rögzítése miatt.

A módosítás megteremti annak a lehetőségét, hogy a kis horderejű, a tervtanács testületi véleményét nem indokoló ügyekben elegendő legyen a főépítész véleményét kikérni. Ahol működik tervtanács, ott az új épületek építéséhez kapcsolódó építési engedélyezési, egyszerű bejelentési és fennmaradási engedélyezésnél mindenképpen a tervtanács véleményét kell kikérni. A módosítást ezt egyértelműsíti, ugyanakkor ezen felül az önkormányzatok határozhatják meg, hogy mely ügyekben kéri ki a tervtanács véleményét.

A törvényi és a kormányrendeleti szabályozás közötti összhang érdekében a törvényjavaslat pontosítja, hogy a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról szóló képviselő-testületi döntésre nyitva álló határidő a partnerek véleményének kiértékelésétől számított 30 nap.

Jelenleg a különböző jogszabályok alapján nem egyértelmű, hogy a cégek szakmagyakorlási jogosultságának nyilvántartásában csak azoknak a vállalkozásoknak kell-e szerepelniük, amelyek főtevékenységként folytatják a szakmagyakorlást, vagy minden vállalkozásnak, amely folytat ilyen tevékenységet. A törvényjavaslat egyértelművé teszi, hogy minden vállalkozásnak, amely szakmagyakorlási tevékenységet kíván folytatni, kérnie kell a nyilvántartásba vételét, tekintet nélkül arra, hogy azt főtevékenységként kívánja-e folytatni vagy sem.

A törvényjavaslat kiegészíti a területrendezési tárgyú önkormányzati rendelettel az eltérő szabályokkal érinthető jogszabályok felsorolását.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 2024. január 1-jén hatályba lépett 88. § (3) bekezdése szerint a hirdetményt a hatóság a honlapján helyezi el, e naptól megszűnt a papír alapon történő kifüggesztés. Ezt a változtatást is átvezeti a törvényjavaslat. 2024. október 1-jétől a kétféle használatbavételi eljárás megszűnt, ezt az elnevezésbeli változást is kezeli a törvényjavaslat.

A törvényavaslat elvégzi a szükséges szövegcserés pontosításokat a Wekerle lakásépítési programra vonatkozó szabályok bevezetésével.

A szakmai szereplők és az önkormányzatok visszajelzései alapján a településtervek készítésére meghatározott határidőt számos település nem tudja teljesíteni. Az önkormányzatok tehermentesítése érdekében a törvényjavaslat 2029. június 30-i határidőt biztosít a településtervek készítésére és azok módosítására.

Szükséges szövegpontosítás a megyei területrendezési tervek 2029. december 31-ig történő fenntartására tekintettel. A megyei területrendezési tervek jogi alapjainak megszűnése jelentős jogi űrt teremt, be nem látható következményekkel járhat a településrendezési tervek készítésére és a hatósági eljárások területrendezési szempontjainak érvényesítésére. A fentiek miatt a törvényjavaslat a megyei területrendezési tervek jogi alapjainak további, 2029. december 31-ig történő fenntartására irányul.

54. §

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

A törvényjavaslat pontosítja a Méptv. közterület és építési beruházás fogalmát.

Az építésügyi hatósági szolgáltatás 2024. október 1-jével megszűnt, mivel a szolgáltatásra a jogszabály által meghatározott körben nem volt igény, továbbá joghatás nem fűződött hozzá. A törvényjavaslat ezért hatályon kívül helyez egy, az építésügyi hatósági szolgáltatáshoz kapcsolódó szövegrészt.

A Méptv. jelenleg lehetővé teszi, hogy az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést ne vizsgáljon, szakhatóságot ne keressen meg, ha a kérelmet vissza kell utasítani vagy el kell utasítani, mert az sérti az általános településrendezési és építési követelményeket

vagy a helyi építési szabályzat előírásait. A jogalkalmazói tapasztalat szerint azonban több esetkör is előfordul, amikor a szakkérdésvizsgálat eredményétől függetlenül a kérelmet el kell utasítani (például, ha a településképi vélemény a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolja). Ezért a törvényjavaslat hatályon kívül helyezi a mondatból az elutasítási ok konkrét meghatározását.

A Méptv. hatályos rendelkezése szerint használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele hiányában az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint elrendelheti a használatba vett építmény, építményrész használatának megszüntetését. Azonban kormányrendelet nem határozza meg az elrendelés esetkörét és módját, arról az építésügyi hatóság a tényállás teljeskörű tisztázása alapján dönt. Ezért a törvényjavaslat hatályon kívül helyezi a kormányrendeletre való utalást a normaszövegből.

A Méptv. hatályos rendelkezése alapján a kivitelezés alatt álló építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, továbbá kötelezéssel elrendeli a szükséges építési tevékenység elvégzését. Az esetkör külön kormányrendeleti szabályozása azonban szükségtelen, az életveszély fennállása alapozza meg az intézkedést. Ezért a törvényjavaslat hatályon kívül helyezi a kormányrendeletre való utalást a normaszövegből.

55. §

A módosítás érdekében a jogszabályi rendelkezések hatékonyabb érvényesítése érdekében rögzíti, hogy a Balatoni főépítész a Balaton Fejlesztési Tanács tagja.

A módosítás a Balatoni főépítészt a jelenlegi koordináló szerepből egy olyan térségi szakmai szereplővé emelné, amely képes a Balaton egészére vonatkozó építészeti, tájképi és településfejlesztési és településrendezési szempontok következetes érvényesítésére, miközben elősegíti a hosszú távú, interdiszciplináris szabályozási stratégia kialakítását.

56. §

Hatálybaléptető rendelkezések.