



**Miniszterelnökség**

Iromány száma: **T/5662.**

Benyújtás dátuma: **2023-10-18 00:12**

Parlex azonosító: **8PH71JHS0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

Előadó: **Lázár János, építési és közlekedési miniszter**

Törvényjavaslat címe: **A magyar építészetről**

A Kormány nevében benyújtom a magyar építészetéről szóló törvényjavaslatot.

E törvény

*a)* 260. §-a a az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján,

*b)* a 262. §-a és a 264. § (2) bekezdése az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján,

*c)* a 264. § (1), (3) és (4) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

## 2023. évi ..... törvény

### a magyar építészetről

Mi, a Magyar Országgyűlés olyan törvényt alkotunk, amely az értékvédelem és a polgárhoz méltó életminőség – a haza és haladás – eszményeit állítja középpontba. Amely egyaránt képviseli a polgár és a közösség, a település és az építésztársadalom érdekeit, óvja természetes és épített környezetünket, segíti gazdaságunk energiatudatos átalakítását, ösztönzi a minőségi és fenntartható építészeti, illetve hozzájárul a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartásához.

Jogalkotói szándékunk az, hogy az építészeti törvény átláthatóbb és korszerűbb, egyszerűbb és egységesebb szabályozást hozzon létre, miközben tükrözi az építészeti szakterület kiemelt fontosságát.

A fenti célok előre bocsátása mellett az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való jog biztosítására és az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglalt természeti és kulturális értékek megóvásának követelményére tekintettel és felismerve, hogy az épített környezet meghatározza az életminőségünket és a helyi, nemzeti közösségről alkotott képünket, tehát az azonosságtudatunkat,

a magyar építészeti alkotások körül vesznek bennünket, társadalmi korlátok nélkül elérhetők mindannyiunk számára, így rajtuk keresztül fogadható be leginkább akadálytalanul a nemzeti kultúra,

az államnak nemcsak lehetősége, de feladata is, hogy az épített örökség megőrzése és gyarapítása során a polgári jó ízlést érvényesítse, e célunk megvalósítása során a nemzeti építészet leghaladóbb hagyományait képviselő életművek – Kós Károly, Lechner Ödön és Makovecz Imre építésze – a minta és a zsinórmérték,

az új törvény megalkotásával is hozzájárulunk az Alaptörvény Nemzeti Hitvallásában leírtak teljesedéséhez,

az építési jogi szabályozásnak, a településtervezésnek, az építésügyi hatósági rendszernek, valamint az építmények tervezésének és kivitelezésének az arányosság és a használatazonosság elvén kell alapulnia, amely együttesen jelenti a szabályozás közérthetőségét, a digitális eszközök széleskörű igénybevételét, az építmények rendeltetésüknek megfelelő használatát, valamint az épített örökség védelmét és az újabb minőségi építészeti alkotások támogatását és az akadálymentességet,

az építészet, a településtervezés, a zöldinfrastruktúra-tervezés és az építészeti örökség megőrzése kiemelkedő szerepet játszik a klímavédelemben,

az emberi életminőség és az értékeink védelme az állam, a helyi önkormányzatok, az építészeti szakma, a gazdálkodó szervezetek és a természetes személyek összehangolt felelőssége, amelynek alapjait törvényi szinten kell szabályozni,

a 21. század olyan szemléletváltást kíván, amely az épített környezet védelmét annak alakítása elé helyezi, óvja a zöldterületeinket és ösztönzi a minőségi építészet újabb alkotásainak megszületését,

az energia- és környezettudatos szemléletnek át kell járnia a tervezői és kivitelezési tevékenység teljes folyamatát, és vizsgálendő szempontnak kell lennie a főépítési, tervtanácsai és hatósági eljárások során is,

az adminisztratív terhek csökkentése, a szakhatósági hatáskörök felülvizsgálata nem korlátozhatja a környezet- és örökségvédelmi folyamatok, valamint az építésgazdasági célok sikerre vitelét,

az építésügyi igazgatás állami intézményrendszeréről, a településfejlesztés, a településrendezés és a településkép védelmének önkormányzati feladatellátásáról, a szakmai kamarák tevékenységéről, az építészeti örökségünk védelméről, valamint az építésgazdaságról a következő törvényt alkotjuk:

## ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### *I. Fejezet* *Alkalmazási szabályok*

#### **1. A törvény célja és hatálya**

##### **1. § [A törvény célja]**

E törvény célja

- a) a polgári jó ízlés elősegítése és az életminőség javítása,
- b) az építészeti örökségünk és zöldfelületeink megőrzése és védelme,
- c) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvása,
- d) a kiszámítható településtervezés és a takarékos területgazdálkodás elősegítése,
- e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak érvényesíthetőségét és a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja a magyar építési anyagok felhasználásával,
- f) az épített környezet akadálymentesítésének és az egyenlő esélyű hozzáférés elősegítése,
- g) az építési folyamat során a tájépítészet szerepének erősítése,
- h) az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a civil és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása,
- i) az épített környezet tervezése, kialakítása során az egyetemes tervezés követelményének érvényre juttatása.

##### **2. § [A törvény hatálya]**

(1) E törvény hatálya kiterjed

- a) az állam építésügyi, országos településkép-védelmi és műemlékvédelmi, valamint az önkormányzat építésügyi, településfejlesztési, településrendezési és helyi településkép-védelmi feladatainak meghatározására,
- b) a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráira,
- c) a főépítési szervezetrendszer és a tervtanácsok működésének szabályozására,
- d) a településfejlesztésre és a településrendezésre, valamint a településkép védelmére,
- e) az építmények és tájépítészeti alkotások építési, telepítési előírásainak meghatározására,
- f) az építési anyagok követelményeinek kialakítására, minőségének biztosítására, beépítési feltételeinek megállapítására,
- g) az építési folyamat szabályozására,
- h) az épített környezet fenntartható és esztétikus, továbbá – közhasználatú építmények esetében – minden ember számára egyenlő eséllyel hozzáférhető, akadálymentes kialakítására, valamint az építmények és tájépítészeti alkotások építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban együtt: építészeti-műszaki tervezés),
- i) a műemlékvédelemre,
- j) a településtervezés és településkép-védelem részét képező önkormányzati határozatokra és helyi önkormányzati rendeletekre, valamint a településképi önkormányzati hatósági hatáskör ellátására,

- k) az építésügyi és műemlékvédelmi hatósági hatáskörök gyakorlására,
- l) az építésgazdaságra, a körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására, az építésgazdasággal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá a vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására, és
- m) az a)–l) pontban foglaltakra vonatkozó előírások megállapítására és alkalmazásuk elősegítésére.

(2) E törvényt a sajátos építményfajták tekintetében a rájuk vonatkozó törvényekkel, kormányrendeletekkel, önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel és miniszteri rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) A sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, az ivóvíz- és szennyvíz-vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékai, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény nyomvonalas jellegű építménynek minősülnek.

## *II. Fejezet*

### *Alapelvek és értelmező rendelkezések*

#### **2. Az építészeti alapelvek rendszere**

##### **3. § [Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]**

- (1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell
- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
  - b) a szükséges minimum elvét,
  - c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
  - d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
  - e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
  - f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,
  - g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
  - h) a hazai ellátásbiztonság elvét,
  - i) a digitalizáció elvét,
  - j) a szabályozó felelősségének elvét.

(2) Az építészeti alapelveket a településtervek készítése és módosítása, valamint a főépítész és az építészeti tervtanácsi vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítész és az építészeti tervtanácsi döntés a nem szabályozott kérdésekben az alapelvekre is alapítható.

##### **4. § [A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]**

- (1) Az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely együttesen jelenti
- a) a programalkotás során a közjó előtérbe helyezését, a tervező személyének minőségi kiválasztását,
  - b) a tervezés során a tervtartalomban való szakmai felkészültséget, a meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építést, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodást,

- c) a tervezés során az épületek anyaghasználatánál és formavilágánál a kialakult állapothoz, a tájkarakterhez és a településképhez történő illeszkedést, a környezettudatosági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítését, valamint az építésgazdasági és a körforgásos településfejlesztési szempontok figyelembevételét,
- d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését,
- e) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát – előtérbe helyezve természetes alapanyagként a fa, a kő és más hagyományos építési anyagok igénybevételét –, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során az alkalmazott anyagoktól elvárható magas minőség garانتálását, és
- g) a legmagasabb szakmai szintet az építési folyamaton keresztül, valamint a minőségi hatékonyságot támogató jogszabályok, szabványok, hatósági eljárások, rendszerek alkalmazását, megfelelően képzett, hozzáértő szakembereket, jól működtethető és elvárható folyamatvezérlést.

(2) Az építészeti minőség biztosítása során érvényesíteni kell a polgári jó ízlést, jót és jól kell megvalósítani. A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.

(3) A polgári jó ízlés megjelenítése és formálása érdekében elő kell segíteni a művészeti alkotások elhelyezését az épületeken, azok környezetében és az épületek tereiben. E cél érdekében a középületek, közforgalom számára nyitva álló épületek esetén elő kell segíteni a művészeti alkotások elhelyezését.

#### **5. § [A szükséges minimum elve]**

(1) A szükséges minimum elve alapján az építési folyamatot minden esetben a valós igények és a jelen állapot felmérésével kell megindítani.

(2) A szükséges minimum elve azt is magában foglalja, hogy kerülni kell a felesleges terepalakítási, építési, bontási és növényirtási tevékenységeket, továbbá az arányosság vizsgálati követelményéből kell kiindulni.

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

(4) Az építési folyamat során az építészeti minőségi követelményeket előnyben kell részesíteni a mennyiségi szempontokkal szemben.

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

(6) Az építési folyamat során az akadálymentesség és egyenlő esélyű hozzáférés követelménye alapvető követelmény.

#### **6. § [A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve]**

(1) A településtervezésnek és az építészeti-műszaki tervezésnek elő kell segítenie a helyi gazdaság, a helyi közösségek, a helyi identitás és a helyi munkaerőpiac erősítését. Építenie kell azon települési és tájegységi közösségek munkájára, amelyek a helyi építészeti, tájhasználati hagyományok

felmutatására és népszerűsítésére szerveződnek.

(2) A helyi önkormányzat a településképi arculati kézikönyvben bemutatja a helyi jó példákat, amelyek magukba foglalják az építmények méretéről, anyaghasználatáról, színvilágáról, formavilágáról és a hagyományos vagy természetes építési anyagok használhatóságáról, valamint a közterületek és zöldfelületek kialakításáról és gondozásáról szóló, értékközpontú állásfoglalást is.

(3) Az építészeti és tájépítészeti alkotásoknál törekedni kell arra, hogy az építmény egyszerre legyen hagyománytisztelő és eredeti építészeti értéket hordozó.

(4) A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez, az építési vagy egyéb tevékenység során figyelemmel kell lenni a telektömbön belüli kialakult állapotra. Az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosság, hanem az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására törekvés.

### **7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]**

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből és erdőterület 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 kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

### **8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]**

(1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

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

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a

- meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
  - c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön döntéssel – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, 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 biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indokolás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz lehet fordulni vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást lehet kezdeményezni.

### **9. § [A barnamezős területek elsődlegességének elve]**

(1) A barnamezős területekről a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter közhiteles nyilvántartást vezet.

(2) A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

(3) A barnamezős területek hasznosítását

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

(4) A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.

## **10. § [Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve]**

- (1) Az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése, a védett érték teljes vagy részleges megsemmisítése, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltoztatása.
- (2) Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.
- (3) Az építészeti örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.
- (4) Az építészeti örökség védelme kiemelt közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.
- (5) Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, továbbá törvényben megállapított adó- és illetékkedvezményekkel támogatja.
- (6) Az építészeti örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fent kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen, egyidejűleg vagy ütemezetten kell gondoskodni.
- (7) Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartásra kerülnek.

## **11. § [Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve]**

- (1) Az építési folyamat és az építésgazdaság minden résztvevője, az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni, továbbá az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles az építményt használni, hogy annak során szem előtt tartja a saját és mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét.
- (2) Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény, tájépítészeti alkotás a rendeltetésének megfelelő legmagasabb szintű életminőséget és szolgáltatást biztosítsa. Az építmény megfelelően világos és megfelelő relatív páratartalmú legyen, az építmény használójának és a környezeti hatásterület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, és amely követelményeket az építmény teljes élettartama alatt fenn kell tartani. A tájépítészeti alkotás megfelelő kiterjedéssel és a funkciójának megfelelő ökológiai kiegyenlítő hatást nyújtó, biológiailag aktív felülettel rendelkezzen. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy a kivitelezésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt, tájépítészeti alkotást később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét.
- (3) Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell



eljárnia, hogy az építési alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítására, 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 anyagában 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, hanem őshonos, klímaellenálló növények kerüljenek telepítésre.

(4) Új épületet és környezetét úgy kell tervezni és az építőipari kivitelezési tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az épület képes legyen az energiatermelésre és hőtárolásra, valamint – környezetével együtt – az épületet érő szélsőséges környezeti hatások mérséklésére.

(5) A tervezés során törekedni kell arra, hogy az épület minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhető legyen. Az egyetemes tervezés elvének alkalmazásával az épületet úgy kell kialakítani, hogy a lehető legtöbb ember számára használható legyen, kiszolgálja az igényeiket.

## **12. § [Akadálymentességre vonatkozó követelmények]**

(1) Közhasználatú építmény és közhasználatú tájépítészeti alkotás építése során a jogszabályokban rögzített akadálymentességre, egyenlő esélyű hozzáférésre vonatkozó szabályok érvényesülését biztosítani kell. Ha a közhasználatú építmény megfelel az épített környezet egyenlő esélyű hozzáféréssel, valamint akadálymentességgel kapcsolatos szabványokban foglaltaknak, akkor azt úgy kell tekinteni, hogy megfelel az e törvény által előírt egyenlő esélyű hozzáférés, valamint akadálymentesség követelményének is.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott akadálymentességi, egyenlő esélyű hozzáférésre vonatkozó követelményeknek a közhasználatú építmény átalakítása, felújítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során is érvényesülnie kell.

(3) Közhasználatúnak nem minősülő új épület építése vagy meglévő épület felújítása során az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell a fogyatékoságügyi szempontok, az egyenlő esélyű hozzáférés és az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására. Kormányrendelet előírhatja a fogyatékoságügy és az akadálymentesség vonatkozásában kötelezően betartandó szabályokat, valamint kötelezően előírhatja lakásszámhoz vagy nettó alapterülethez kapcsolódóan akadálymentesített lakás vagy helyiség kialakítását.

## **13. § [A hazai ellátásbiztonság elve]**

(1) A hazai ellátásbiztonság elve alapján építési alapanyagok, növényi alapanyagok, valamint építési termékek előállítására és forgalomba hozatala során kiemelt cél, hogy a kínálat meghaladja a keresletet a magyar építési anyagok vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési anyag rendelkezésre álljon.

(2) Az építőipari kivitelezési tevékenység során törekedni kell arra, hogy a lehető legnagyobb arányban kerüljenek felhasználásra magyar építési alapanyagok és magyar építési termékek, ennek hiányában regionális építési termékek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti követelmények érvényesítése nem járhat a környezet-, táj-, természet- és klímavédelmi szempontok sérelmével.

### **14. § [A digitalizáció elve]**

(1) A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.

(2) Az állam folyamatos fejlesztésekkel az eljárási, a dokumentálási és nyilvántartás-vezetési, valamint az egyéb adminisztratív feladatait – a digitalizációra vonatkozó törvényi előírások alapján, az e-közigazgatásért felelős miniszter bevonásával – elektronikus úton valósítja meg, biztosítva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében ahol ezt jogszabály nem zárja ki.

(3) Az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, a szakhatóság és az egyéb közreműködők az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatják le.

(4) A sajátos építményszabályozás tekintetében az elektronikus ügyintézésre vonatkozó szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

### **15. § [A szabályozó felelősségének elve]**

(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(3) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdés szerinti előírást a honvédelmi és katonai célú területeket, valamint azok védőtávolságait érintő változások tekintetében.

## **3. Értelmező rendelkezések**

### **16. § [Fogalom-meghatározások]**

E törvény alkalmazásában:

1. *akadálymentes*: olyan épített környezet, amelyet mindenki önállóan és biztonságosan tud megközelíteni, abba belépni, azt használni és elhagyni;
2. *alvállalkozó kivitelező*: a megrendelő vállalkozó kivitelezővel kivitelezési szerződést kötő vállalkozó kivitelező;
3. *átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység;
4. *barnamezős terület*: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért

- felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdaovezeti akcióterületeket is;
5. *beépítésre nem szánt terület*: a település közigazgatási területének a közlekedési és közmű-elhelyezési, a hírközlési, a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási, a természetközeli és különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze;
  6. *beépítésre szánt terület*: a település közigazgatási területének a már beépített, vagy további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze;
  7. *biológiai aktivitásérték*: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték;
  8. *bővítés*: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli;
  9. *bruttó alapterület*: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület;
  10. *citylight reklámeszköz*: megvilágított, gazdasági reklám közzétételét lehetővé tevő vagy digitális tartalom megjelenítésére is alkalmas, 1 négyzetméter meghaladó, de 3 négyzetméternél kisebb reklámeszköz, amely többnyire buszmegállókban, aluljárókban vagy gyalogos forgalommal érintett helyeken kerül rögzítésre;
  11. *Duna-parti építési szabályzat*: a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére, valamint a Margitsziget területére az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;
  12. *egyedi építési termék*: nem sorozatban gyártott, meghatározott célra szánt, egyedileg tervezett és legyártott építési termék, amely egyetlen, beazonosítható építménybe kerül beépítésre;
  13. *egyenlő esélyű hozzáférés*: az épület, épített környezet egyenlő eséllyel hozzáférhető, ha mindenki, különösen a fogyatékkal élő emberek számára önállóan és biztonságosan megközelíthető, a nyilvánosság számára nyitva álló része bejárható, vészhelyzetben biztonságosan elhagyható;
  14. *egyetemes tervezés*: a környezet, a programok és szolgáltatások oly módon történő tervezése, hogy azok minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhetőek legyenek adaptálás, vagy speciális tervezés szükségessége nélkül;
  15. *elektronikus építési napló*: kormányrendeletben meghatározott, az építési napló elektronikus vezetését biztosító alkalmazás;
  16. *energetikai tanúsítvány*: igazoló okirat, amely az épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza;
  17. *életciklus*: az építmény, az építési termék használatának egymást követő és egymással összefüggő szakaszai, az építési alapanyag kitermelésétől vagy a természeti erőforrásokból történő előállításától az építési termék gyártásáig, leszerelésig, beépítésig, a bontott építési anyag újragyártással vagy anélkül történő újrafelhasználásától a végső ártalmatlanításig, ideértve az esetleges bontást, szétszerelést és az annak során képződő, valamint az életciklus során képződő építési hulladékok kezelését, hasznosítását, ártalmatlanítását is;
  18. *építésgazdaság*: a nemzetgazdaság része, gazdasági ág, amely magába foglalja az építőipar, az építési alapanyag kitermelés, előállítás és az építési termék, gyártás, a mérnöki-műszaki szolgáltatások, az ingatlanhasznosítás és üzemeltetés követelményeit, szereplőit, azok tevékenységét, továbbá az építésgazdaság körébe tartozó kutatást, műszaki fejlesztést és ezek eredményének alkalmazását, az építésgazdasággal kapcsolatos feladatokat, hatásköröket és hatósági jogköröket, továbbá a vonatkozó szabályokat, érvényre juttatásukat, az ellenőrzést;

19. *építésgazdaság irányítása*: az az igazgatási tevékenység, amelynek során az állam ellátja az építőipar és az építési terméket, építési alapanyagot előállító ipar ágazati irányításával, minőségellenőrzésével kapcsolatos feladatokat, különös tekintettel az építési termék teljes életciklusának végigkövetésére a tervezés, a kivitelezés, az üzemeltetés és az újrahazsnosítás során;
20. *építésgazdaság szereplői*: azok a természetes vagy jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, akik az építésgazdaság körébe tartozó feladatok és tevékenységek vonatkozásában, annak bármely szakaszában tevékenységet végeznek;
21. *építési beruházás*: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;
22. *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építető által a fővállalkozó kivitelezőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező által az alvállalkozónak átadott helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási építmények elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is;
23. *építési napló*: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatát lekövető, jogszabályban meghatározott tartalmú és formájú igazoló dokumentum;
24. *építési reklámháló*: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő reklámhordozó;
25. *építési szakmunka*: jogszabályban meghatározott szakirányú képesítéssel végezhető építési tevékenység;
26. *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló építési szakmunka;
27. *építési telek*: az a telek amely,
  - a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
  - b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
  - c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
  - d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;
28. *építési termék*: az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet) I. fejezet 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék;
29. *építési tevékenység*: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka végzése;
30. *építésügy*: az építészettel, az épített és a természeti környezet alakításával, védelmével, valamint az építésgazdasággal összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátás összessége;

31. *építésügyi műszaki irányelv*: jogszabály, európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljes körűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki ajánlás;
32. *építészet*: olyan multidiszciplináris - műszaki, mérnöki és alkalmazott művészeti tudományokat egyesítő - szakterület, amely építmények, belső terek létrehozásával, megőrzésével, tágabb értelemben a magyar környezetkultúra alakításával foglalkozik;
33. *építészeti örökség*: értéket képviselő építmények, azok együtteseinek, tájépítészeti alkotásoknak összessége, annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt, valamint a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek;
34. *építmény*: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre;
35. *építmény térfogata*: az építmény külső határoló szerkezeteinek - így különösen a falak, pillérek, tetők - külső felületi síkjai által körbefogott térfogat;
36. *épített környezet*: a környezetnek tudatos építési tevékenység eredményeként létrehozott, elhatárolt, mesterséges része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja;
37. *építőipari kivitelezési tevékenység*: az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége;
38. *építési alapanyag*: a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 49. § 56. pontjában meghatározott építőipari nyers- és alapanyag, valamint az építési alapanyagok körének megállapításáról szóló kormányrendeletben meghatározott anyag;
39. *építési anyag*: a növényi alapanyag, az építési alapanyag és az építési termék gyűjtőfogalma;
40. *építőipari rezsióradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaórára vetített – a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége, amely tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket, és amely nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használatához szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen építési anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját;
41. *építtetői fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője;
42. *épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;
43. *fejlesztési akcióterület*: a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység;
44. *fejlesztési céladat*: a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célhoz és feladathoz rendelt, a fejlesztési cél eredményét jelző mérhető adat, amely eléréséért a fejlesztési cél és feladat meghatározásra került;
45. *felújítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység,
46. *felvonulási építmény*: építmény, tájépítészeti alkotás építőipari kivitelezési tevékenységét szolgáló, annak befejezéséig fenntartható építmény;

47. *fenntartható használat*: az építészeti örökség olyan módon történő használata – ideértve a kármegelőző és kárcsökkentő tevékenységeket is –, amely nem haladja meg a szakmailag indokolt mértéket és nem vezet az örökség elemeinek állapotromlásához, így biztosítva fennmaradásukat a jelen és jövő nemzedékek számára;
48. *forgalmazó*: olyan kereskedő, amely az értékesítési láncban az előállítótól, gyártótól vagy importőrtől eltérő természetes vagy jogi személy, aki forgalmazza az építési anyagot;
49. *fővállalkozó kivitelező*: az építetővel kivitelezési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező;
50. *fogyatékossgal élő személy*: az a személy, aki megfelel a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § a) pontjában foglalt feltételeknek;
51. *fővárosi rendezési szabályzat*: a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz;
52. *fővárosi településfejlesztési terv*: a Fővárosi Közgyűlés által határozattal elfogadott olyan terv, amely meghatározza a főváros jövőképét, javaslatot tesz a főváros egészét vagy több kerületet érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira;
53. *gazdálkodó szervezet*: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet;
54. *gyártó*: a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 19. pontja szerinti személy vagy szervezet;
55. *hagyományos vagy természetes építési anyag*: hagyományos vagy az örökségmegőrzésnek megfelelő módon, jellemzően fa, terméskő, föld, agyag, nád, szalma és más természetes vagy növényi anyagból előállított építési anyag, amelynek teljesítménye az előírt módon igazolt;
56. *hasznos alapterület*: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m;
57. *helyettesítő építési termék*: olyan termék, amely – a jellemző tulajdonságaira és beépíthetőségi követelményeire tekintettel – azonos vagy hasonló tulajdonságú, azonos vagy jobb teljesítményű, mint a helyettesítendő építési termék, így annak hiánya esetén képes azt igazolható módon helyettesíteni a beépítés során úgy, hogy az építmény alapvető követelményeknek való megfelelése nem romlik;
58. *helyi emlék*: hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít;
59. *helyi építési szabályzat*: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat;
60. *helyiség*: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével;
61. *helyreállítás*: építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett;
62. *hirdetőoszlop*: kör alaprajzú, vertikálisan tagolt, szélesség-magasság arányát tekintve közel 1:3 arányú, kombinált anyagú reklámhordozót tartó berendezés, amelynek a reklámhordozó kihelyezésének módjától függően különböző típusai vannak;
63. *hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti hozzátartozó;

64. *importőr*: a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 21. pontja szerinti személy vagy szervezet;
65. *információs vagy más célú berendezés*: minden olyan, a helyi építési szabályzatban meghatározott berendezés, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál;
66. *jelentős mértékben átépítésre kerülő terület*: a barnamezős terület, valamint a használaton kívüli és alulhasznosított beépítésre szánt terület, amely a helyi építési szabályzattal összhangban, vagy a terület újraszabályozását követően környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, a kialakult településszerkezethez és településképhez illeszkedő területté alakítható;
67. *kiemelt közérdek*: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 50 milliárd forint költségigényű és legalább 150 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás;
68. *kiemelten közérdekű beruházás*: olyan építési beruházás, amely kiemelt közérdek megvalósítását szolgálja;
69. *kiemelt nemzeti emlékhely*: a nemzet és a magyar állam történelmében kiemelkedő jelentőségű nemzeti emlékhely, amelyet az Országgyűlés törvénnyel kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánít;
70. *kioszk*: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Grt.) 3. § n) pontja szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen vagy közhasználatú területen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény;
71. *közeli hozzátartozó*: a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó;
72. *közhasználatú építmény, terület, tájépítészeti alkotás*: az olyan építmény, építményrész, terület vagy tájépítészeti alkotás, amely
  - a) egy vagy több, a település, településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
  - b) használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen, jellemzően oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti, sport, pénzügyi, kereskedelmi, szolgáltatási, közigazgatási, igazságszolgáltatási célú építmények, vagy
  - c) törvényben vagy kormányrendeletben közszolgáltatásként meghatározott;
73. *közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván;
74. *közművelődési célú hirdetőoszlop*: olyan hirdetőoszlop, amely létesítésének célját tekintve kizárólag közművelődési intézmények által folytatott közösségi közművelődési tevékenység vagy e közösségi közművelődési tevékenység keretében szervezett egyes kulturális programok, rendezvények népszerűsítésére irányuló információk közzétételére szolgál és kizárólag e célra használják;
75. *közzététel*: a reklám reklámozás céljából történő megismerhetővé tétele akár nagyobb nyilvánosság, akár egyedi címzett számára;
76. *lakóépület*: olyan épület, amelynek hasznos alapterülete több, mint 50 %-ban lakófunkciót tartalmaz;
77. *magyar emlékpont*: olyan, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezetben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság emlékponttá nyilvánít;
78. *magyar építési termék*: olyan építési termék, amely több mint 50%-ban magyar építési alapanyagból állítanak elő, vagy amelyet több mint 50 %-ban magyar tulajdonban álló gazdasági társaság Magyarországon állít elő;

79. *magyar építési alapanyag*: olyan építési alapanyag, amely több mint 50 %-ban Magyarországon kerül előállításra;
80. *magyar növényi alapanyag*: olyan magyar alapanyag, faiskolai termék, amely magyar szaporító anyagból, magyar tulajdonú termesztő részéről, Magyarországon kerül előállításra;
81. *megrendelő vállalkozó kivitelező*: az alvállalkozóval kivitelezési szerződést kötő, ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező;
82. *műemlék*: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;
83. *műemlék állagmegóvása*: olyan beavatkozás vagy építési tevékenység, amely az elégtelen műszaki állapotú műemlék kármegelőzése, kárelhárítása, további állapotromlásának megakadályozása vagy biztonságos használatra alkalmassága érdekében végeznek a műemléken, annak bármely részén, nevesített műemléki értékein, ingatlanán;
84. *műemlék fenntartása*: a műemlék rendeltetésszerű és biztonságos, eszmei értékével összhangban álló méltó használatához és védett értékei megőrzéséhez szükséges üzemeltetés és a jókarbantartás teljesítése, műemlék állagmegóvása, felújítása;
85. *műemlék jókarbantartása*: tervszerű megelőző vagy hosszabb időszakonként rendszeresen visszatérő jelleggel végzett, a műemlék jó műszaki állapotát és a védettséget megalapozó érték sértetlen fennmaradását, érvényesülését, rendeltetésszerű és biztonságos használatát, működését biztosító építési-szerelési vagy karbantartási tevékenység, valamint az üzembiztonság megtartására irányuló rendtartási, tisztítási vagy javítási tevékenység;
86. *műemléki érték*: minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír;
87. *műemléki helyreállítás*: a jókarbantartási vagy az állagmegóvási feladatokon túlmenő, a műemlék egészét vagy részét érintő felújítás, részleges vagy teljes visszaállítást célzó építési tevékenység vagy restaurálás;
88. *műemléki szakértői vizsgálat*: a műemléki szakértő által elkészített építéstörténeti tudományos dokumentáció és műemléki értékleltár alapján a műemlék értékhordozó elemeinek, alkotórészeinek, tartozékainak és beépített berendezési tárgyainak részletes meghatározása;
89. *műemlékvédelem*: olyan állami és önkormányzati feladat, amely a kulturális örökség védelmének keretében az építészeti örökséget, műemléki értéket és műemléket számba vesz, nyilvántart, tudományos módon kutat és értékkel, védetté nyilvánít, gondoskodik állapotának megóvásáról, helyreállításáról, elősegíti a fenntartható használatát, hasznosítását, fejlesztését, továbbá ismereteket terjeszt;
90. *műemlékvédelmi felügyelet*: a műemléki érték fennmaradásának, megóvásának, fenntartható használatának, értékközpontú fejlesztésének érdekében kifejtett hatóság által végzett tevékenység;
91. *műemlékvédelmi többletköltség*: a nemzeti emlékek minősülő műemléken végzett kutatási, restaurálási, felújítási vagy helyreállítási munkák olyan – az értéknövekedéssel csökkentett – költségei, amelyeket az örökségvédelmi hatóság írt elő vagy rendelt el, valamint amelyeket a tulajdonos kérelmére az örökségvédelmi hatóság annak elismer, és amelyek a műemléki védettség hiányában a fenntartással vagy felújítással kapcsolatban egyébként nem merültek volna fel;
92. *műszaki egyenértékűség*: építmény, tájépítészeti alkotás, vagy szolgáltatás olyan meghatározó és előírt műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több építmény, tájépítészeti alkotás vagy szolgáltatás is teljesítheti vagy az eredeti megoldás funkcionális



- használhatóságát a tervvel azonos módon biztosítja;
93. *műszaki megvalósítás rendszere*: építmények, tájépítészeti alkotások műszaki megvalósítását támogató, közös, felhő alapú adatkörnyezet és egységes adatmodell, amely lehetővé teszi az állami építési beruházás adatainak és az építészeti-műszaki dokumentációnak ellenőrzött és szabályozott módon történő elérését és véleményezését;
94. *műtárgy*: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat;
95. *nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmény*: a nemzetbiztonsági szolgálatok tevékenységének, a terrorizmust elhárító szerv feladatainak ellátása céljából létesített vagy használt építmény, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében és 15/A. §-ában meghatározott, valamint a menedékjogról szóló törvény és a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személyek elhelyezésére, ellátására és fogva tartására szolgáló építmények, a büntetés-végrehajtási intézetek építményei;
96. *nemzeti emlék*: hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké minősít és műemlékké nyilvánít;
97. *nemzeti emlékhely*: a nemzet történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amely a magyar nemzet, illetve a magyar és az ország területén élő nemzetiségek összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet önképében kiemelkedő fontossággal bír, továbbá amely országos jelentőségű állami megemlékezés színhelye lehet, és amelyet az Országgyűlés törvénnyel nemzeti emlékhellyé nyilvánít;
98. *nemzeti tervvagon*: az építészeti alkotásoknak az állam és az önkormányzat tulajdonába tartozó építészeti-műszaki dokumentációi – a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő építészeti-műszaki dokumentációk kivételével – valamint az azok vonatkozásában az államot és az önkormányzatot
- a) a szerzői jogról szóló 1884. évi XVI. törvénycikk 3. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - b) a szerzői jogról szóló 1921. évi LIV. törvénycikk 3. §-a, 60. §-a, 66. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - c) a szerzői jogról szóló 1969. évi III. törvény 14. § (1) bekezdése alapján megillető szerzői felhasználási jogok,
  - d) 1970. január 1-jét követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 599. § (3) bekezdése alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - e) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 9. § (4) bekezdése és 30. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - f) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 55/A. § (3) bekezdése alapján megillető felhasználási jogok vagy vagyoni jogok
- összessége, ideértve az állami, önkormányzati tulajdonú szervezetek általi megrendelésre készült épületek azon építészeti-műszaki dokumentációit is, amelyen a megrendelő a szerzői vagyoni jogokat vagy a felhasználási jogokat megszerezte;
99. *nettó alapterület*: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe;
100. *nevesített műemléki érték*: értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján megállapított és közhiteles nyilvántartásban szereplő érték, amely a védetté nyilvánítást megalapozza; a nevesítés a műemléki érték egészére vagy annak egyes elemeire – ideértve alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira – terjed ki;
101. *ökológiai lábnyom*: e törvény alkalmazásában a növényi alapanyag forgalmazási helye és

- szaporítóanyagának előállítás helye közötti távolság, valamint az előállítás módja által meghatározott érték, a zöld védjegy minősítést meghatározó tényező;
102. *ökológiai megfelelés:* e törvény alkalmazásában a Kárpát-medence sajátos ökológiai viszonyai között szaporított vagy nevelt és igazoltan életképes, nem invazív növényi alapanyag minősítése, a zöld védjegy minősítést meghatározó tényező;
  103. *önkormányzati főépítész:* a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településkép-védelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy, aki lehet települési vagy térségi főépítész, a fővárosban fővárosi vagy fővárosi kerületi főépítész;
  104. *partner:* a helyi lakosság, az érdekképviselői, a civil-, gazdálkodó szervezetek, valamint a vallási közösségek együttes megnevezése;
  105. *plakát:* a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámnak, valamint a választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Vétv.) szerinti kampányeszköznek nem minősülő falragasz vagy felirat, mérettől és hordozóanyagtól függetlenül;
  106. *regionális építési termék:* olyan építési termék, amelyet több mint 50%-ban magyar építési alapanyagból állítanak elő, vagy több mint 50%-ban magyar tulajdonban álló gazdasági társaság Magyarországgal szomszédos országban állít elő;
  107. *reklámeszköz:* a reklámhordozó és a reklámhordozót tartó berendezés együttes megnevezése;
  108. *reklámháló:* rögzítésre alkalmas eszköz segítségével, az épület külső felületén kifeszített, reklám közzétételére alkalmas felület;
  109. *reklámhordozó:* a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt reklám közzétételét vagy elhelyezését biztosító, elősegítő vagy támogató eszköz, berendezés, létesítmény; ide nem értve a közúti közlekedési tárgyú jogszabályokban meghatározott életmentő funkciót ellátó reklám célú eszközt;
  110. *reklámhordozót tartó berendezés:* a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt a reklámhordozót tartó vagy annak elhelyezését biztosító, elősegítő berendezés;
  111. *reklámozó:* akinek érdekében a reklámot a reklámhordozón közzéteszik;
  112. *rendeltetés:* egy terület településrendezés szerinti használata, valamint az a használati cél, amelyre egy adott építmény, önálló rendeltetési egység vagy helyiség létesül;
  113. *rozsdáövezeti akcióterület:* olyan barnamezős terület, amely kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, azzal, hogy
    - a) *azonnali rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;
    - b) *közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel;
  114. *sajátos építményfajták:* többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, energiaellátási, bányászati tevékenységgel és a bányászati és egyéb hulladék kezelésével kapcsolatos, a nem bányászati hulladék kezelési rendeltetésű építmény, atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, valamint a vízellétesítmények, amelyek

- létesítések – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség;
115. *tájépítészet*: olyan alkalmazott tudományos és művészeti szakterület, amely a táj, az épített és természeti környezet együttes alakításával, tájépítészeti alkotások és a települési zöldinfrastruktúra létrehozásával, megőrzésével, fejlesztésével foglalkozik;
  116. *tájépítészeti alkotás*: az épített környezet részét képező – tájépítészeti eszközökkel alakított – tervezett szabadtér, amely önálló építményeket foglal magában, vagy azokhoz kapcsolódik, és egyben természeti elemeket is tartalmaz;
  117. *telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület;
  118. *telekcsoport újraosztása*: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása;
  119. *telekegyesítés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása;
  120. *telekfelosztás*: a telek új telkekre történő osztása;
  121. *telekhatár-rendezés*: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása;
  122. *telektömb*: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;
  123. *települési zöldinfrastruktúra*: jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településkép-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;
  124. *településterv*: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése;
  125. *teljesítménynyilatkozat*: az építési termék gyártója által kiállított olyan dokumentum, amely az építési termék teljesítményét a termékre vonatkozó műszaki előírásnak megfelelően, hitelesen igazolja, amellyel a gyártó felelősséget vállal azért, hogy az építési termék megfelel a nyilatkozatban rögzített teljesítménynek;
  126. *terméktípus*: meghatározott építési alapanyagok kombinációjából vagy más elemek felhasználásával, gyártási folyamat eredményeként előállított építési termék, amely az alapvető jellemzőivel összefüggésben tipikus teljesítményszintekkel vagy osztályokkal jellemezhető;
  127. *toronyház*: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyt, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 90 métert meghaladja;
  128. *tömbtelek*: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek;
  129. *történelmi emlékhely*: a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít;
  130. *új beépítésre szánt terület kijelölése*: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;
  131. *utaváró*: a közforgalmú személyszállítási szolgáltatás igénybevétele érdekében az utasok várakozására szolgáló fülke vagy legalább részben épületszerkezettel körülzárt épületrész,

- vagy egyéb építmény, létesítmény;
132. *utcabútor*: az utasváró, a kiosk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés gyűjtőneve;
133. *vállalkozó kivitelező*: az az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként végző vállalkozó, amely, vagy aki a kivitelezői láncolatban elfoglalt helye és szerződés szerinti pozíciója alapján fővállalkozó kivitelező, megrendelő vállalkozó kivitelező vagy alvállalkozó kivitelező lehet;
134. *Városligeti építési szabályzat*: a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;
135. *zöldfelületi tanúsítvány*: a telek vagy ingatlan zöldinfrastruktúra-ellátottságát igazoló okirat, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti esetekben készül és az abban foglalt számítási módszerrel meghatározott ökológiai teljesítőképességét tartalmazza;
136. *zöldmezős terület*: a beépítésre nem szánt területeknek a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a természetközeli övezetbe sorolt területrésze;
137. *zöld útlevel*: igazoló okirat, amely az építmény teljes életciklusa alatt a zöld energia, zöld környezet és a tudatos zöld használat igazolására szolgál;
138. *zöld védjegy rendszer*: a növényi alapanyag ökológiai megfelelőségét és ökológiai lábnyomát minősítő rendszer, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti módszerrel kerül meghatározásra.

## MÁSODIK RÉSZ A Személyi építésjog

### III. Fejezet

#### *Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai*

#### **4. Az állami feladatellátás**

##### **17. § [Az állam általános feladatai]**

(1) Az építészettel, az építésgazdasággal és a műemlékvédelemmel összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátás biztosítása – a helyi önkormányzatoknak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezéssel összefüggő tevékenységét kivéve – az állam feladata olyan módon, hogy ennek során érvényesíti az egyenlő esélyű hozzáférés és akadálymentesség követelményét is.

(2) Az állam kiemelt feladatának tekinti

- a) a beépítésre nem szánt terület további megóvását és a barnamezős területek felhasználásának elősegítését,
- b) a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek védelmét, méltó hasznosításukat, valamint az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítását,
- c) a helyi értékek, a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérését, tudományos alapú értékelését, megőrzését és széles körben történő megismertetését,
- d) a magyar építési anyagok jó minőségben és elegendő mennyiségben történő biztosítását és beépítését, az építési anyag-előállítók működésének és az építési beruházások megvalósításának elősegítését, és
- e) az a)–d) pontban foglalt feladatok ellátása során az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint a

fogyatékoságügyi és akadálymentesítési szempontok érvényesítését.

(3) A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó, nemzeti tervvagyonnak minősülő, jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki dokumentációk folyamatos gyűjtése, megőrzése, a nemzeti tervvagyon jogszabályban meghatározottak szerinti vagyonkezelése állami feladat. Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához - pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához - szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.

### **18. § [A Kormány feladatai]**

(1) A Kormány az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében gondoskodik

- a) az épített környezet védelmét és alakítását biztosító – a nemzetközi előírásokkal összhangban álló – kormányrendeletek elfogadásáról és felülvizsgálatáról,
- b) az országos és az állami főépítési, az országos és a területi tervtanácsi, valamint az építésügyi és örökségvédelmi hatósági intézményrendszer működtetéséről,
- c) a településképi szempontból kiemelten meghatározó területek kijelöléséről, és ezekre vonatkozóan településképi-érvényesítési eszközök megfogalmazásáról,
- d) a kiemelt nemzeti emlékhelyre és településképi-védelmi környezetére vonatkozóan településképi-érvényesítési eszközök megfogalmazásáról,
- e) a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról, valamint
- f) a minőségi építészeti, építésügyi és a mérnöki munkát elősegítő oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, építészeti és mérnöki nevelési programok támogatásáról.

(2) A Kormány az építésügy központi irányítását és területi összehangolását – ideértve a sajátos építményfajták tekintetében felmerülő összehangoló feladatokat is – az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért, az építésgazdaságért, a településfejlesztésért és településrendezésért, a településképi védelméért felelős miniszter, valamint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (a továbbiakban együtt: ágazati miniszter) útján gyakorolja, a természeti környezet megőrzése elvének érvényesítése érdekében a természetvédelemért felelős miniszterrel együttműködve.

(3) Kiemelten fontos közérdekű cél a rozsdáövezeti akcióterületek alkalmassá tétele a lakhatási feltételek biztosítására és városszövetbe integrálása. A rozsdáövezeti akcióterület, az azonnali rozsdáövezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület lehatárolását a Kormány – a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével – rendeletben állapítja meg.

### **19. § [Sajátos szabályok megállapításának jogköre]**

A Kormány – az érintett ingatlantulajdonos és az érintett ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat véleményének kikérésével –

- a) a műemlékek és műemlék-együttesek telkére, azok felújítása és méltó hasznosítása érdekében,
- b) a barnamezős területekre, azok kármentesítéssel és törvényben megállapított adómentességgel egybekötött hasznosítása érdekében, és
- c) a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a menekülteket befogadó építmények vonatkozásában

sajátos településrendezési, telekalakítási és építési előírásokat állapíthat meg, valamint az építési

tevékenységgel összefüggően különös hatósági eljárási szabályokat rögzíthet.

## **20. § [Az ágazati miniszter építésügyi típusú feladatai]**

- (1) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter
- a) a sajátos építményfajták ügyében eljáró építésügyi hatóságok kivételével ellátja az építésügyi hatóságok szakmai irányítását,
  - b) ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) szakmai irányítását,
  - c) a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek vezetői, az építésügy területén érintett szakmai kamarák, valamint az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását, és
  - d) elősegíti – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, valamint építészeti nevelési programokat dolgoztat ki és működtet.
- (2) Az építésgazdaságért felelős miniszter ellátja
- a) az építésgazdaság ágazati irányítását, és
  - b) a Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás (a továbbiakban: NÉNY) szakmai irányítását és felügyeletét.
- (3) A településfejlesztésért és településrendezésért 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, és
  - b) szakmai segítséget nyújt az országos főépítészen keresztül az önkormányzati főépítészek és a helyi építészeti tervtanácsok munkájához.
- (4) A településkép védelméért 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.
- (5) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter szakmai irányítása alatt álló építésügyi hatóság az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű – és a helyi építési szabályzatban foglalt – településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.
- (6) A sajátos építményfajtákért felelős miniszterek együttműködnek az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszterrel, az építésgazdaságért felelős miniszterrel, valamint a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszterrel a feladatkörüket közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

## **21. § [Az ágazati miniszter kulturális örökségvédelmi feladatai]**

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter

- a) ellátja a műemlékvédelem szakmai irányítását,
- b) ellátja az örökségvédelmi hatóságok szakmai irányítását,
- c) védetté nyilvánítja a nemzeti emlékek minősülő műemléki értékeket és területeket, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti, és
- d) ellátja a műemlékek központi nyilvántartásának vezetését.

## **5. Az önkormányzati feladatellátás**

### **22. § [Az önkormányzati feladatok]**

(1) A települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

(2) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

- a) településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,
- b) településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és
- c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

(3) A fővárosi kerületi önkormányzat, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat a (2) bekezdés szerinti jogokat gyakorolja azzal, hogy a helyi építési szabályzatának elnevezése kerületi építési szabályzat.

(4) A fővárosi önkormányzat közgyűlése – a (3) bekezdés szerinti helyi építési szabályzatok mellett – településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és fővárosi rendezési szabályzatot fogad el, önkormányzati főépítészt alkalmaz és helyi építészeti tervtanácsot működtet. A fővárosi rendezési szabályzat keretszabályokat rögzít, amely építési jogot nem keletkeztet.

### **23. § [Országos közérdek érvényesítése]**

Ha kiemelt közérdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy gondoskodjon a településtervezés elkészítéséről, módosításáról és annak jóváhagyásáról. Fővárosi kerületek esetében, a fővárosi rendezési szabályzat érintettsége esetén a kerületi építési szabályzat készítésére vagy módosítására a fővárosi rendezési szabályzat módosítását követően kerül sor. Az önkormányzati jogalkotási feladat pénzügyi fedezetének az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.

## **6. A kamarai tevékenység általános szabályai**

### **24. § [A kötelező kamarai tagság]**

(1) Az e törvényben meghatározott építészeti-műszaki tervezési, településtervezési, építésügyi műszaki szakértői, településrendezési szakértői, felelős műszaki vezetői, építési műszaki ellenőri, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, továbbá ha az adott tevékenységet szabályozó törvény úgy rendelkezik, más, törvényben vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendeletben engedélyezéshez kötött, építésüggyel összefüggő tevékenységet (a továbbiakban együtt: mérnöki és építészeti tevékenység) csak az folytathat, aki az e törvényben szabályozott kamarai tagsággal rendelkezik.

(2) A mérnöki és építészeti tevékenységet a kamara tagja az ország egész területén végezheti.

(3) Ha az e törvény szerinti szakmagyakorlási tevékenységet, valamint az (1) bekezdésben megjelölt mérnöki és építészeti tevékenységet cég vagy egyéni vállalkozó (a továbbiakban együtt: vállalkozás) főtevékenységként folytatja, akkor – a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követő 5 munkanapon belül – köteles a tevékenységét a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) rendelkezései szerint bejelenteni a székhelye szerint illetékes területi kamarának. A területi kamara a vállalkozást nyilvántartásba veszi.

(4) Kamarai tagság nélkül végezhetnek mérnöki és építészeti tevékenységet

- a) azok a Szolgtv. szerinti a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező személyek, akik szakmájukat – a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel – határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében kívánják gyakorolni; e személyekre e törvény etikai-fegyelmi rendelkezéseit a 43. §-ban meghatározott eltéréssel kell alkalmazni,
- b) azok, akik az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) hatálya alá tartozó építményekkel, létesítményekkel összefüggésben végeznek mérnöki, építészeti vagy építészeti-műszaki tervezési szakértői tevékenységet; a szakmagyakorlás szabályait az Atv. és a felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály határozza meg; ebben az esetben az a) pontban foglaltak azzal alkalmazandók, hogy elegendő az ott meghatározott bejelentés megtétele, a nyilvántartásba vételre az Atv. és a felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály rendelkezései az irányadók,
- c) az érintett személy lakóhelye és az adott szakterület szerint illetékes kamara – kormányrendeletben meghatározott feltételekkel – engedélye alapján az adott tervezési szakterület tekintetében szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező személy, kivételes esetben, saját maga vagy közeli hozzátartozói számára készített építészeti-műszaki dokumentáció erejéig,
- d) az 50. § (7) bekezdésében meghatározott személyek az ott megjelölt időtartam alatt.

(5) Az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos ügyekben eljáró hatóság a 24. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben az egyéni vállalkozói tevékenység bejelentéséről, az egyéni vállalkozó tevékenységi körének megváltozásáról, valamint az egyéni vállalkozói tevékenység gyakorlására való jog megszűnéséről értesíti az illetékes területi kamarát.

### **25. § [A kamarai szervezetrendszer és a szakmai tagozatok]**



(1) Az e törvényben meghatározott szakmai kamarák a köz érdekében biztosítják és felügyelik az engedélyhez és tagsághoz kötött mérnöki és építészeti tevékenységhez kötődő szakmai feltételek meglétét.

(2) A vármegyékben és a fővárosban az e törvényben szabályozott kamarai tagsági feltételeknek megfelelő természetes személyek által létrehozott területi mérnöki és építész kamarák (a továbbiakban együtt: területi kamara) működnek, amelyek nyilvántartott tagsággal, önkormányzattal, területi feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek és közhasznú szervezetnek minősíthetők. A területi kamara több vármegyére kiterjedően is létrehozható.

(3) A területi kamarák az e törvényben szabályozott módon hozzák létre a Magyar Mérnöki Kamarát, mint országos mérnöki kamarát, valamint a Magyar Építész Kamarát, mint országos építész kamarát (a továbbiakban együtt: országos kamarák). Az országos kamarák országos feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek, amelyek közhasznú szervezetnek minősíthetőek.

(4) A területi kamarák az alapszabályukban (a továbbiakban: területi alapszabály) meghatározott módon és feltételek szerint helyi csoportokat alakíthatnak, amelyek ellátják a területi kamara által rájuk átruházott kamarai feladatokat. A területi kamara alapszabálya a helyi csoportokat jogi személyiséggel ruházhatja fel.

(5) Az országos kamarákon belül

a) a Magyar Mérnöki Kamara legalább építési, tartószerkezeti, épületgépészeti, közlekedési, hírközlési és informatikai, vízgazdálkodási és vízépítési, környezetvédelmi, geodéziai és geoinformatikai, erdészeti, faipari és agrárműszaki, gépészeti, energetikai, gáz- és olajipari, elektrotechnikai, munkabiztonsági, tűzvédelmi, geotechnikai szakterületeken, valamint a jogosultsághoz kötött egyéb szakértői és tervezői mérnöki szakterületeken,

b) a Magyar Építész Kamara legalább tájépítészeti és főtéjépítészeti, terület- és településrendezési, belsőépítészeti, műemlékvédelmi, főtéjépítészeti, valamint tűzvédelmi szakterületeken szakmai tagozatokat hoz létre.

(6) A területi kamara tagja jogosult hivatalos irataiban kamarai tagságának tényét feltüntetni.

(7) A bíróság a területi kamara nyilvántartásba vételéről és törléséről értesíti az országos kamarákat.

## **26. § [A kamarák gazdálkodása]**

(1) A kamara a működésével járó költségeket a következő bevételekből fedezi:

a) a kamarai tagdíjakból,

b) az e törvényben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott igazgatási szolgáltatási díjakból,

c) az e törvényben, valamint az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott egyéb díjakból,

d) az e törvényben, valamint az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott azon bírságokból, amelyek nem a központi költségvetést illetik meg, továbbá a kamarák által meghatározott regisztrációs és adminisztrációs díjakból, valamint

e) az egyéb bevételekből, támogatásokból, ideértve a pályázati forrásokat és az önkéntesen felajánlott hozzájárulásokat is.

(2) Az (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott díjak országosan egységes mértékűek.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti kamarai nyilvántartási díjról, valamint a díj felhasználásáról az országos kamarák külön szabályzatban rendelkeznek.

(4) A kamara gazdasági társaságnak nem lehet tagja, és ilyen társaságban nem szerezhethet részesedést.

(5) A kamara – feladatainak ellátása érdekében – nonprofit gazdasági társaságot alapíthat azzal, hogy a nonprofit gazdasági társaság gazdasági társaságnak nem lehet tagja, és ilyen társaságban nem szerezhethet részesedést.

## 7. A területi kamara

### 27. § [A területi kamara feladatai]

(1) A területi kamara a 24. § (1) bekezdésében meghatározott mérnöki és építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása, és szakmai színvonalának javítása érdekében közfeladatokat lát el.

(2) A területi kamara közfeladatainak ellátása során

- a) az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mérnöki és építészeti tevékenység, valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét, vezeti az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását,
- b) ellenőrzi, hogy az a) pont szerinti tevékenységet – az összeférhetetlenségi előírásokat is figyelembe véve – csak az arra jogosultak végezzék, ennek keretében illetékességi területén
  - ba) az építésügyi hatóság megkeresésére, vagy ha ezt a területi kamaráknál folyamatban lévő eljárás indokolja, az építészeti-műszaki dokumentációk alapján véleményt nyilváníthat, az építésügyi hatóságok éves ellenőrzési ütemtervének tartalmára javaslatot tehet, továbbá az építésügyi hatóság ellenőrzéseiben, célvizsgálataiban részt vehet,
  - bb) az illetékes hatóságtól tájékoztatást kérhet,
  - bc) szükség esetén az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,
- c) ellenőrzi, hogy tagjainak tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek, szükség esetén saját hatáskörben eljár, vagy az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,
- d) együttműködik az a) pont szerinti tevékenységet érintő kérdésekben az illetékes hatóságokkal, valamint a helyi önkormányzati szervekkel,
- e) a megbízók és tagjai érdekeit figyelembe véve közreműködik a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
- f) igazolja az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges építésügyi műszaki szakértői jogosultság meglétét,
- g) értesíti az igazságügyért felelős minisztert az igazságügyi szakértői tevékenység folytatására jogosult tagja kamarai jogviszonyának felfüggesztéséről, megszűnéséről és a megszűnés okáról, továbbá az a) pont szerinti szakértői tevékenységre való jogosultság megszűnéséről, és
- h) ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörébe utal.

(3) A területi kamara képviseli tagjainak érdekeit a hatáskörébe tartozó mérnöki és építészeti tevékenységgel összefüggő ügyekben. Ennek keretében

- a) támogatja a felsőoktatásban tanulók és a pályakezdők szakmai gyakorlaton való részvételét,
- b) együttműködik a mérnöki és építészeti tevékenységet érintő kérdésekben a területi

érdekképviselői és egyéb egyesületekkel, ezen belül a műszaki tudományos egyesületekkel, valamint más köztestületekkel, és

- c) figyelemmel kíséri és nyilvántartja a tevékenységi körét érintő versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását.

(4) A területi kamara öngazgatási feladatkörében

- a) megalkotja – e törvény és az országos alapszabály keretei között – a területi alapszabályt,  
b) nyilvántartást vezet tagjairól és tagjelöltjeiről,  
c) tagjai mérnöki és építészeti tevékenységével kapcsolatban egyéb szolgáltatásokat nyújt,  
d) részt vesz a kamarai tagok etikai-fegyelmi ügyeit kivizsgáló elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság munkájában.

(5) A területi kamarák az (2) bekezdés b), e) és f) pontjában meghatározott közfeladataikat erre felhatalmazással bíró tagjaik útján is elláthatják.

### **28. § [A területi kamara szervei, a taggyűlés és a küldöttgyűlés]**

(1) A területi kamara szervei a következők:

- a) a taggyűlés,  
b) az elnökség,  
c) a felügyelőbizottság,  
d) a választási jelölőbizottság,  
e) a területi alapszabályban meghatározott egyéb bizottságok,  
f) a területi alapszabály szerint létrehozott helyi csoportok,  
g) a titkárság.

(2) A területi kamara legfőbb szerve a taggyűlés. Az (1) bekezdés b)–e) pontjában szereplő szervek a területi kamara ügyintéző és ellenőrző szervei (a továbbiakban együtt: területi ügyintéző szervek).

(3) A taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik

- a) e törvény keretei között a területi alapszabály elfogadása, módosítása,  
b) a területi kamarák egyesüléséről, szétválásáról szóló döntés,  
c) a területi kamara elnökének – ha a taglétszám indokolja alelnökeinek –, elnökségének, a bizottságok tagjainak, pótagjainak, valamint az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságba delegálandó tagok megválasztása,  
d) az országos kamarák küldöttgyűlésébe a választási év kezdő időpontja szerinti taglétszám alapján – a ciklus közbeni taglétszám változásától függetlenül a választási ciklusra érvényesen – az országos alapszabályban meghatározott számú tag után egy-egy küldött, valamint a pótküldöttek megválasztása, valamint  
e) a területi kamara éves tevékenységének, költségvetési tervének és éves költségvetési beszámolójának, valamint a területi ügyintéző szervek éves tevékenységéről készített beszámolóknak az elfogadása,  
f) törvény vagy az alapszabály által a taggyűlés hatáskörébe utalt egyéb feladat ellátása.

(4) A taggyűlés határozatképes, ha a bejegyzett tagok több mint fele jelen van. A határozatképtelenség miatt megismételt, azonos napirenddel összehívott taggyűlés határozatképes, ha azon a bejegyzett tagok több mint 10 százaléka – 2000 főt meghaladó taglétszámú kamara esetében 5 százaléka – jelen van. A megismételt taggyűlést az eredeti taggyűlés időpontját követő 60 napon belül kell összehívni.

(5) A taggyűlés határozatait fő szabály szerint egyszerű szótöbbséggel hozza. A taggyűlésen jelen

levő tagok kétharmadának egyetértő szavazata szükséges a (3) bekezdés a) és b) pontjában szereplő kérdésekben, valamint azokban az ügyekben, amelyeknek eldöntését a területi kamara alapszabálya a jelen lévő tagok kétharmadának egyetértő szavazatához köti.

(6) A taggyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A területi alapszabály a taggyűlés kötelező összehívásának más eseteit is meghatározhatja.

(7) A területi ügyintéző szervek működésének rendjét – az e törvényben meghatározott és a közigazgatási ügyekre vonatkozó kivételekkel – és a bizottságok tagjainak számát a területi alapszabály állapítja meg, amely úgy rendelkezhet, hogy nagy létszám esetében a taggyűlést küldöttgyűlés helyettesítse.

(8) A területi kamara szerve az egyes feladatai ellátásának elősegítésére tanácsadó, döntés-előkészítő testületeket hozhat létre.

### **29. § [A kamarai tisztségviselők és a titkárság]**

(1) A területi kamara tisztségviselői az elnök, az alelnökök, az elnökség tagjai, a titkár, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, valamint a kamara által az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságba delegált tag.

(2) A területi kamara elnöksége az elnökből, az alelnökökből és az elnökségi tagokból áll, akiket a taggyűlés választ meg.

(3) Az elnökség feladata, hogy a taggyűlések közötti időszakban – a taggyűlés határozatainak megfelelően – a területi kamara működését irányítsa, és feladatait végrehajtsa.

(4) A területi kamarát az elnök képviseli. Helyettesítésének rendjét a területi alapszabályban kell meghatározni.

(5) Az elnökség és a kamara nevében aláírásra az elnök jogosult, továbbá azok, akiket az elnökség aláírási joggal ruházott fel. Az elnökség döntéseit szótöbbséggel hozza. A határozatképességhez az elnökségi tagok többségének jelenléte szükséges.

(6) A területi kamara ügyviteli szerve a titkárság, amelynek vezetője a titkár. A titkár a kamarával munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll. Titkár csak az lehet, aki

- a) állam- és jogtudományi egyetemi végzettséggel, vagy
- b) államigazgatási főiskolai, igazgatásszervező (Bsc), vagy ezzel egyenértékű végzettséggel,
- c) a kamara szakterületébe tartozó felsőfokú szakirányú végzettséggel és legalább 2 év közigazgatási gyakorlattal rendelkezik.

(7) A (6) bekezdés c) pontja vonatkozásában közigazgatási gyakorlatnak tekinthető a kamaránál közigazgatási ügyekben ügyintézőként szerzett gyakorlat is.

(8) A titkár felett a munkaviszony vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony létesítésével és megszüntetésével kapcsolatos jogokat az elnökség, az egyéb munkáltatói jogokat az elnök gyakorolja. A titkár gyakorolja a területi kamarában dolgozó munkavállalók felett a munkáltatói jogokat. A területi kamarák munkaviszonyban álló tisztségviselőinek és az ügyintéző szervek alkalmazottainak a jogállására a munka törvénykönyvéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9) A területi kamarának a taggyűlés, az elnökség vagy valamely tisztségviselő kizárólagos hatáskörébe nem tartozó feladatait a titkárság irányítja és hangolja össze. A titkárság kamarai igazgatási-ügyviteli feladatait az alapszabály és a területi kamara szabályzata állapítja meg.

### **30. § [A felügyelőbizottság és az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság]**

(1) A legalább három főből álló *felügyelőbizottság* első ülésén tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg és módosítja.

(2) A területi kamara a működésének és gazdálkodásának ellenőrzéséről szabályzatot fogad el.

(3) A felügyelőbizottság ellenőrzi a területi kamara működését, gazdálkodását, a pénzügyi-számviteli rendre vonatkozó jogszabályok, a területi alapszabály és az egyéb szabályzatok érvényesülését. A felügyelőbizottság tagjai tevékenységükért kizárólag a taggyűlésnek tartoznak felelősséggel, és feladataik ellátása körében részükre csak a taggyűlés adhat utasítást.

(4) Ha a felügyelőbizottság a (3) bekezdésben meghatározott feladata ellátása során szabálytalan működést állapít meg,

a) tájékoztatja az elnökséget vagy

b) felhívja az érintett kamarai szervet a szabálytalan működés megszüntetésére.

(5) Amennyiben a (4) bekezdésben foglalt intézkedés eredménytelen, a felügyelőbizottság kötelezi az elnökséget a területi kamara legfőbb szervének összehívására.

(6) A felügyelőbizottság a területi ügyintéző és ügyviteli szervektől, valamint a területi kamara tisztségviselőitől minden olyan adatot, tájékoztatást megkérhet, továbbá minden olyan iratot megtekinthet, amely feladatainak ellátásához szükséges. Az érintetteknek az adatokat rendelkezésre kell bocsátaniuk. Ebben a vonatkozásban az adatkezelés célja a felügyelőbizottság ellenőrzési feladatainak ellátása. Az adatokat az ellenőrzési feladat elvégzéséig lehet tárolni, ezt követően haladéktalanul törölni kell őket.

(7) A taggyűlés a területi kamara éves költségvetési tervéről és az éves költségvetési beszámolóról csak a felügyelőbizottság véleményének ismeretében dönthet.

(8) A területi kamara választás útján tagot delegál az országos feladatkörrel működő elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságba.

(9) Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül elnököt választ.

(10) Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság elnöke és tagjai az etikai-fegyelmi eljárás során függetlenek, jogszabályok, kamarai szabályzatok alapján kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek, továbbá nem befolyásolhatóak és nem utasíthatóak.

(11) Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság véleményt nyilvánít az etikai-fegyelmi szabályzat és módosításának tervezetéről, és ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket e törvény és a kamarai szabályzatok a hatáskörébe utalnak.

### **31. § [Működési alapkövetelmények]**

(1) A területi kamarának a területi alapszabályában meg kell határoznia

a) a nevét, illetékességi területét és székhelyét,

b) ügyintéző szerveinek feladataira, hatáskörére és működésére vonatkozó főbb szabályokat,

- c) mindent, aminek a területi alapszabályban történő rendezését e törvény kötelezően előírja.
- (2) A területi kamara nevének ki kell fejeznie illetékességi területét.
- (3) A területi kamara alapszabályát tájékoztatás céljából meg kell küldeni az országos kamarának. Az országos kamara a tájékoztatást követő 15 napon belül észrevételt tehet.
- (4) A területi kamarák egymással egyesülhetnek és több területi kamarára szétválhatnak.
- (5) A területi kamarák egyesülése esetén az új területi kamara illetékességi területe az egyesülő területi kamarákéhoz igazodik. Az egyesüléssel létrejövő területi kamara az egyesült területi kamarák általános jogutódja.
- (6) A területi kamara szétválásával vármegyénként, valamint a fővárosban működő területi kamarák hozhatók létre. A szétválásról hozott döntésben rendelkezni kell a vagyon megosztásáról. A területi kamara jogai és kötelezettségei a vagyonmegosztás arányában a szétválás során létrejött területi kamarákra, mint jogutódokra szállnak át.
- (7) A területi kamarák egyesülése vagy szétválása nem érinti tagjaik jogait és kötelességeit.

## **8. Az országos kamarák**

### **32. § [Az országos kamarák feladatai]**

- (1) Az országos kamarák országos illetékességgel rendelkező köztestületek. Tevékenységüket a területi kamarák, azok tagjai és a kamarai nyilvántartásban szereplők javára, azok közös érdekeinek megfelelően folytatják.
- (2) Az országos kamarák a mérnöki és építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása és szakmai színvonalának emelése érdekében a következő közfeladatokat látják el:
- a) másodfokon eljárnak a mérnöki és építészeti tevékenység, valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység engedélyezésével, az engedély visszavonásával összefüggő ügyekben,
  - b) a területi kamarák adatszolgáltatása alapján, országos összesítésben vezetik a 27. § (2) bekezdés a) pontja szerinti tevékenység folytatására jogosultak névjegyzékét, és biztosítják annak nyilvánosságát,
  - c) a nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését és a minőségi munkavégzést,
  - d) véleményezik a szakmai illetékességüket érintő felsőoktatási képzési és továbbképzési célokat és azok tartalmát, a képesítési követelményeket, továbbá – az adott felsőoktatási intézménnyel való kölcsönös megállapodás alapján – részt vesznek ezek végrehajtásában,
  - e) közreműködnek a – szakmai illetékességüket érintő – műszaki szabályozási, szabványosítási, akkreditálási és minőségügyi tevékenységben,
  - f) közreműködnek a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
  - g) kidolgozzák tájékoztatásul a mérnöki és építészeti tevékenységek ajánlott díjszabását a hozzá tartozó szolgáltatások tartalmi követelményeivel együtt,
  - h) szervezik a pályakezdő mérnökök és építészek szakmai gyakorlati képzését, elősegítve az önálló tevékenységre, a szakmai jogosultság megszerzésére való felkészülésüket,
  - i) a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara a tevékenységüket kölcsönösen

érintő ügyekben és tagjaik érdekében együttműködnek egymással, valamint más szakmai vagy gazdasági kamarákkal,

- j) jogosultak – a kamarai tagsághoz szükséges – olyan felsőfokú szakképesítések elfogadására, amelyek jogszabályban nem meghatározottak, vagy amelyek szakiránya honosítási vagy szakképesítési elismerési eljárással nem határozhatók meg egyértelműen,
- k) véleményt nyilváníthatnak az építészeti és mérnöki felsőfokú végzettségekkel kapcsolatosan és javaslatot tehetnek a felsőoktatásért felelős miniszternek azok módosításával kapcsolatosan,
- l) az elvek és feltételek országosan egységes és következetes értelmezése, alkalmazása érdekében – az e törvényben meghatározottakon kívül – szabályzatot dolgoznak ki minden olyan ügykörre, eljárásra, amelynek tekintetében jogszabály a kamarák tisztségviselői vagy testületei számára mérlegelési jogot állapít meg,
- m) ellátják a jogosultsági vizsgával, valamint a szakmai továbbképzéssel kapcsolatos, az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti feladatokat,
- n) működtetik az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerét, az ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztják az OÉNY-ben rendelkezésre álló összes energetikai és zöldfelületi tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát, és
- o) ellátják mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörükbe utal.

(3) Az országos kamarák képviselik a mérnöki és építészeti tevékenységet folytatók érdekeit. Ennek keretében

- a) elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység társadalmi elismertségének javítását,
- b) figyelemmel kísérik és értékelik a különböző vállalkozási és szervezeti formák működését,
- c) képviselik tagjaiknak a szakmai felelősségbiztosítással kapcsolatos érdekeit,
- d) tájékoztatják a mérnöki és építészeti tevékenységet végzőket az aktuális szakmai és szakpolitikai kérdésekről, a pályázatokról, az ösztöndíjakról, a szabad állásokról,
- e) együttműködnek a mérnöki és az építészeti tevékenységet érintő kérdésekkel az országgyűlési és kormányzervekkel, kapcsolatot tartanak más országok szakmai szervezeteivel,
- f) szakmai kérdésekben együttműködnek a kapcsolódó tudományos egyesületekkel és azok szövetségeivel,
- g) véleményezik a kamara által képviselt szakmai érdekeket érintő jogszabályok tervezeteit,
- h) véleményezik a külföldi diplomák honosítását,
- i) figyelemmel kísérik és nyilvántartják a tevékenységi körüket érintő országos jelentőségű versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerint részt vesznek azokban, szükség esetén az eljárásra jogosult hatóságnál eljárást kezdeményeznek, és
- j) nemzetközi mérnöki és építész szervezetekben képviseltetik magukat.

(4) A kamarák szakterületeit érintő – jogszabály alkotására, program elfogadására, átfogó intézkedés meghozatalára irányuló – előterjesztések esetében az illetékes kamarának véleményezési és az arra jogosultnál kezdeményezési joga van.

(5) Az országos kamarák önigazgatási feladatkörükben

- a) megalkotják – e törvény keretei között – az országos alapszabályt,
- b) megalkotják az etikai-fegyelmi szabályzatot,
- c) másodfokon etikai-fegyelmi eljárást folytatnak le,
- d) a mérnöki és építészeti tevékenységgel kapcsolatban tagjaiknak – e törvény felhatalmazása

alapján – egyéb, általános szakmai szolgáltatásokat nyújtanak.

(6) Az országos kamarák a bírósági nyilvántartásba vételükkel jönnek létre, az alapszabály elfogadásának napjára visszaható hatállyal.

(7) A területi kamarák az országos kamarák létrejöttével válnak azok tagjaivá.

### **33. § [Az országos kamarák szervei, a küldöttgyűlés]**

(1) Az országos kamarák szervei:

- a) a küldöttgyűlés,
- b) az országos elnökség,
- c) az országos felügyelőbizottság,
- d) a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság,
- e) az országos választási jelölőbizottság,
- f) az országos alapszabály szerint létrehozott más állandó bizottságok,
- g) az országos alapszabály szerint létrehozott szakmai tagozatok,
- h) az országos alapszabály szerint létrehozott szakmai kollégiumok,
- i) a főtitkárság.

(2) Az országos kamarák legfőbb szerve a küldöttgyűlés. Az (1) bekezdés b)–f) pontjában meghatározott szervek az országos kamarák ügyintéző és ellenőrző szervei (a továbbiakban együtt: országos ügyintéző szervek).

(3) A küldöttgyűlést a területi kamarák, valamint a szakmai tagozatok szavazati joggal rendelkező küldöttei alkotják az alapszabályban meghatározottak szerint. Szavazati jogosultság nélkül vehetnek részt az országos kamarák küldöttgyűlésének munkájában az országos kamarák elnökségének tagjai, a főtitkár az országos kamarák állandó bizottságainak elnökei és a szakmai tagozatok elnökei, ha nem küldöttek.

(4) A küldöttgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik

- a) az országos alapszabály megállapítása, módosítása,
- b) az országos kamarák tisztségviselőinek – a főtitkár kivételével – és a bizottságok tagjainak megválasztása,
- c) az éves költségvetési terv meghatározása, ennek részeként az éves tagdíj rendszerének és összegének megállapítása, beleértve a területi kamarák által az országos kamarának fizetendő tagdíjrészesedést is, a kamarai tagsághoz nem kötött jogosultak éves, költségekkel arányos névjegyzéki nyilvántartási díjának megállapítása, továbbá az éves költségvetési beszámoló elfogadása,
- d) az etikai-fegyelmi, a továbbképzési, valamint más országos – szakmai önkormányzati – szabályzat elfogadása,
- e) az országos ügyintéző szervek beszámolóinak elfogadása,
- f) az alapszabály által a küldöttgyűlés hatáskörébe utalt egyéb feladat ellátása.

(5) A küldöttgyűlést az országos alapszabályban meghatározott eljárás szerint évente legalább egyszer össze kell hívni.

(6) A küldöttgyűlés határozatképes, ha a küldöttek több, mint fele jelen van. A határozatképtelenség miatt megismételt, azonos napirenddel összehívott küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint egyharmada jelen van. A megismételt küldöttgyűlést az eredeti küldöttgyűlés időpontját követő 60 napon belül kell megtartani.



(7) A küldöttgyűlés határozatait fő szabály szerint egyszerű szótöbbséggel hozza. A (4) bekezdés a) és d) pontjában szereplő, továbbá az országos kamarák alapszabályában megállapított ügyekben a jelenlévők kétharmados egyetértő szavazata szükséges. A küldöttgyűlés határozatai a területi kamarákra nézve kötelezőek.

(8) Az országos kamarák szerve az egyes feladatai ellátásának elősegítésére tanácsadó, döntés-előkészítő testületeket hozhat létre.

### **34. § [Az országos kamarák tisztségviselői és a titkárság]**

(1) Az országos kamarák tisztségviselői: az elnök, az alelnök vagy alelnökök, az országos elnökség tagjai, a főtitkár, az országos felügyelőbizottság elnöke és tagjai, valamint a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnöke és tagjai.

(2) Az országos ügyintéző szervek működésének rendjét – ide nem értve a 35. § szerinti bizottságokat –, továbbá a tisztségviselők számát az országos alapszabály állapítja meg. Az országos ügyintéző szervek évente beszámolnak a küldöttgyűlésnek.

(3) Az országos elnökség elnökből, alelnökből vagy alelnökökből és elnökségi tagokból áll, akiket a küldöttgyűlés választ meg.

(4) Az országos elnökség feladata – a küldöttgyűlések közötti időszakban – a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően az országos kamarák működésének irányítása és feladatainak végrehajtása.

(5) Az országos kamarákat az elnök képviseli, helyettesítésének rendjéről az országos alapszabályban kell intézkedni. Az országos kamarák képviseletében aláírásra az elnök, továbbá az országos elnökség azon tagjai jogosultak, akiket az országos elnökség aláírási joggal ruházott fel.

(6) Az országos elnökség döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza. Határozatképességéhez a tagok többségének jelenléte szükséges.

(7) A főtitkárság, mint ügyviteli szerv vezetője a főtitkár, aki a kamarával munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll. Főtitkár az lehet, aki

- a) állam- és jogtudományi egyetemi végzettséggel,
- b) államigazgatási főiskolai, igazgatásszervező (Bsc), valamint ezzel egyenértékű végzettséggel, vagy
- c) a kamara szakterületébe tartozó felsőfokú szakirányú végzettséggel és legalább 2 év közigazgatási gyakorlattal rendelkezik.

(8) A (7) bekezdés c) pontja vonatkozásában közigazgatási gyakorlatnak tekinthető a kamaránál közigazgatási ügyekben ügyintézőként szerzett gyakorlat is.

(9) A főtitkár felett a munkaviszony létesítésével és megszüntetésével kapcsolatos jogokat az országos elnökség, az egyéb munkáltatói jogokat az elnök gyakorolja. A főtitkár gyakorolja az országos kamarákban dolgozó munkavállalók felett a munkáltatói jogokat.

(10) Az országos kamaráknak a küldöttgyűlés, az országos elnökség, a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság vagy valamely tisztségviselő kizárólagos hatáskörébe nem tartozó feladatait az országos titkárság irányítja, illetve hangolja össze. Az országos titkárság kamarai igazgatási-ügyviteli feladatait az alapszabály állapítja meg.

(11) Az országos kamarák munkaviszonyban álló tisztségviselőinek és az ügyintéző szervek alkalmazottainak a jogállására a munka törvénykönyvről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **35. § [Az országos felügyelőbizottság és a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság]**

(1) Az országos felügyelőbizottság elnökét a bizottság első ülésén a tagok választják meg. A bizottság maga állapítja meg és módosítja ügyrendjét.

(2) Az országos kamara a működésének és gazdálkodásának ellenőrzéséről szabályzatot fogad el.

(3) Az országos felügyelőbizottság ellenőrzi az országos kamarák működését, gazdálkodását, a pénzügyi-számviteli rendjére vonatkozó jogszabályok, az országos alapszabály, valamint a szakmai szabályzatok érvényesülését. Az országos felügyelőbizottság az országos kamarák ügyintéző és ügyviteli szerveitől, azok tisztségviselőitől, valamint szakmai tagozataitól és a területi kamaráktól minden olyan adatot, tájékoztatást megkérhet és minden olyan iratot megtekinthet, amely feladatainak ellátásához szükséges. Az érintetteknek az adatokat az országos felügyelőbizottság rendelkezésére kell bocsátaniuk, ennek elmaradásáról a bizottság tájékoztatja az országos elnökséget, aki rendelkezik az adatok kiadásáról.

(4) Ha a felügyelőbizottság a (3) bekezdésben meghatározott feladata ellátása során szabálytalan működést állapít meg:

a) tájékoztatja az országos elnökséget vagy

b) felhívja az érintett kamarai szervet a szabálytalan működés megszüntetésére.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés b) pontjában foglalt intézkedés eredménytelen, a felügyelő bizottság az elnökséget kötelezi az országos kamara küldöttgyűlésének összehívására.

(6) A küldöttgyűlés az országos kamarák éves költségvetéséről és az éves költségvetési beszámolóról csak az országos felügyelőbizottság véleményének ismeretében dönthet.

(7) Az országos felügyelőbizottság tagjai tevékenységükért kizárólag a küldöttgyűlésnek tartoznak felelősséggel, és feladataik ellátása körében részükre csak a küldöttgyűlés adhat utasítást.

(8) A másodfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül elnököt választ.

(9) A másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnöke és tagjai az etikai-fegyelmi eljárás során függetlenek, jogszabályok, kamarai szabályzatok alapján kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek, továbbá nem befolyásolhatóak és nem utasíthatóak.

(10) A másodfokú etikai-fegyelmi bizottság a küldöttgyűlés elé terjeszti az etikai-fegyelmi szabályzatot és annak módosítását, és ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket e törvény és a kamarai szabályzatok a hatáskörébe utalnak. Az etikai-fegyelmi szabályzat tartalmazza – e törvény keretei között – etikai kódexként a részletes magatartási szabályokat és a részletes fegyelmi eljárási rendet.

### **36. § [A szakmai tagozatok feladatai]**

(1) A szakmai tagozatok létrehozásáról, működéséről és feladatairól, valamint megszüntetéséről az országos alapszabályban kell intézkedni. A tagozat első ülésén elnököt választ.

(2) A kamara tagja egyidejűleg több szakmai tagozatnak is tagja lehet.

(3) A szakmai tagozat működését és feladatait érintő alapszabály-módosítás előtt ki kell kérni a szakmai tagozat véleményét.

(4) A szakmai tagozatok a saját szakmai területüket illető ügyekben véleményezési joggal rendelkeznek, amely a kamarai állásfoglalások előkészítése során az érintett szakmai tagozattól nem vonható el. Több érintett szakmai tagozat eltérő véleménye esetén az országos kamarák elnöke vagy az általa kijelölt tisztségviselők a tagozatokkal történt egyeztetés alapján alakítják ki a kamara állásfoglalását.

(5) Az országos kamarák szakmai állásfoglalásától a területi kamarák és a szakmai tagozatok nem térhetnek el.

### **37. § [Országos kamarák működési alapkövetelményei]**

Az országos alapszabályban meg kell határozni

- a) az országos kamarák székhelyét,
- b) az országos kamarák ügyintéző szerveinek feladataira, hatáskörére és működésére vonatkozó szabályokat, így különösen a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság megalakulásával és működésével kapcsolatos szabályokat,
- c) az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság megalakulásával és működésével kapcsolatos szabályokat,
- d) a szakmai tagozatok létesítésére, feladataira, működésére, továbbá a küldöttgyűlésen való részvételére és az egyes szakmai tagozatok arányos képviselőiteltére vonatkozó főbb szabályokat,
- e) a szakmai kollégiumok létesítésére, feladataira és működésére vonatkozó főbb szabályokat,
- f) a területi kamarák által az országos kamaráknak fizetendő tagdíj részesedés mértékét, és
- g) mindazt, amiben e törvény az országos alapszabály rendelkezését írja elő.

## **9. A kamarai választás alapvető szabályai**

### **38. § [A tisztségviselők megválasztása és az összeférhetetlenség]**

(1) A titkár és a főtitkár kivételével, a területi és az országos kamarák tisztségviselői és a küldöttek jelölésének, választásának és visszahívásának rendjét, megbízatásuk időtartamát és újraválaszthatóságuk mértékét az e törvényben meghatározott keretek között a területi és az országos alapszabály határozza meg.

(2) A tisztségviselők – a titkár és a főtitkár kivételével –, a bizottsági tagok, a küldöttek és a tagozatok elnökei megbízatásának leghosszabb időtartama négy év, amely ismételt megválasztásukkal meghosszabbítható. Az országos elnök, az országos felügyelőbizottság, valamint az elsőfokú és a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnökei legfeljebb két alkalommal választhatók újra. Országos és területi kamarai tisztségviselőkre az e törvényben és az alapszabályban meghatározott összeférhetetlenségi szabályok vonatkoznak.

(3) A területi kamarába tisztségviselőnek az ott nyilvántartott kamarai tag választható meg. Az országos kamarák tisztségviselőjének bármely azonos szakmai területi kamara tagja megválasztható. A tisztújítást megelőzően jelölésre kerül sor, amelyet a területi kamara választási jelölőbizottsága, illetve országos kamara esetén az országos választási jelölőbizottság folytat le. Egy tisztségre több személy, egy személy több tisztségre is jelölhető. A kamarai tag tisztségviselőként azonos kamarai szervezeten belül egy tisztséget tölthet be. Akit több tisztségre is megválasztottak, 5 munkanapon belül nyilatkozik arról, hogy mely tisztséget kívánja betölteni.

- (4) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- (5) A kamarai tag egyidejűleg nem lehet az elnökség és a felügyelőbizottság tagja, továbbá az elnökség és a felügyelőbizottságok tagjai nem lehetnek egymás közeli hozzátartozói, munkakörükben egymás alá- és fölérendeltjei.
- (6) Az összeférhetlenség fennállásának kérdésében a tisztségviselő választására jogosult testület foglal állást az országos etikai-fegyelmi bizottság véleménye alapján.
- (7) Nem lehet az országos kamarák tisztségviselője, bizottságának elnöke, szakmai tagozatának, szakmai kollégiumának vezetője, továbbá a területi kamara tisztségviselője, bizottságának elnöke az, aki az ágazati miniszterek által vezetett minisztériumok valamelyikének kormánytisztségviselője, munkavállalója vagy a területi kamara illetékességi területén építésügyi hatósági feladatot ellátó köztisztviselő, kormánytisztségviselő, munkavállaló. A főépítész a főépítési tagozatban tisztséget viselhet.
- (8) Nem állhat munkavégzésre irányuló jogviszonyban
- a) a titkár és főtitkár a területi vagy az országos kamara tisztségviselőjével vagy ezek tulajdonában álló gazdasági társasággal,
  - b) a titkár az országos vagy a területi kamara tisztségviselője által képviselt gazdasági társasággal sem.
- (9) A (7) és (8) bekezdés szerinti összeférhetlenséget a megválasztástól számított 60 napon belül meg kell szüntetni. Ha a határidőn belül a megválasztott tisztségviselő az összeférhetlenséget nem szünteti meg, a kamarai tisztségviselői megbízatása megszűnik. A megválasztott tisztségviselő az összeférhetlenség fennállása alatt a kamarai tisztségével kapcsolatos feladatait nem láthatja el.
- (10) A titkár vagy főtitkár
- a) nem folytathat olyan tevékenységet, nem tanúsíthat olyan magatartást, amely hivatalához méltatlan, vagy amely pártatlan, befolyástól mentes tevékenységét veszélyeztetné,
  - b) pártban tisztséget nem viselhet, párt nevében vagy érdekében közszereplést nem vállalhat.

### **39. § [A tisztségviselő megbízatásának megszűnése]**

- (1) A tisztségviselő megbízatása megszűnik a tisztségviselő
- a) halálával,
  - b) lemondásával,
  - c) visszahívásával,
  - d) megbízatása időtartamának lejártával, valamint
  - e) a kamarai tagság megszűnésével.
- (2) A tisztségviselő visszahívását az őt megválasztó testület tagjainak 10 százaléka, a területi kamara tisztségviselője esetén a területi kamara felügyelőbizottsága, valamint országos kamarák tisztségviselője esetén az országos felügyelőbizottság indokolt írásbeli javaslattal kezdeményezheti.
- (3) A visszahívásról – titkos szavazással – az a testület dönt, amelyik a tisztségviselőt megválasztotta.
- (4) Az (1) bekezdés e) pontja körébe tartozik a kamarai tagság végleges megszüntetése, valamint a területi kamara tisztségviselőjének másik azonos szakmai területi kamarába történő átjegyése.

## 10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai

### 40. § [A tagfelvétel és az átjegyzés]

(1) Kamarai tag az lehet, aki

- a) magyar állampolgár vagy a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy,
- b) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozik, és Magyarországon lakóhellyel vagy tartózkodási engedéllyel rendelkezik, vagy
- c) az a) és b) pont alá nem tartozó külföldi állampolgár nemzetközi egyezmény vagy viszonyosság alapján,

ha nem áll büntetőügyben hozott ítélet alapján foglalkozástól való eltiltás hatálya alatt, valamint a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól mentesült, és a (3) bekezdésben meghatározott szakmai feltétellel rendelkezik, és a kamarába történő felvételét kéri.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti viszonyosság fennállásáról a kamara nyilatkozik.

(3) A kamarai felvételre jogosító feltétel elsősorban a szakterületnek megfelelő szakirányú képzést nyújtó egyetemen vagy főiskolán szerzett oklevél, vagy azzal egyenértékűnek elismert diploma. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet ettől eltérő képzési feltételeket is meghatározhat.

(4) Nem tagadható meg a kamarai felvétele annak, aki az (1)–(3) bekezdésben meghatározott feltételekkel rendelkezik, és nem esik az (5) bekezdésben foglalt tiltó rendelkezések hatálya alá.

(5) Nem vehető fel a kamarába

- a) aki nem felel meg az (1) bekezdés szerinti feltételeknek
- b) akit a kamarából kizártak, a kizárás időpontjától számított 3 évig,
- c) aki cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alatt áll.

(6) A kamarai tag Magyarországon egyidejűleg a lakóhelye szerint illetékes területi mérnöki és területi építész kamara tagja is lehet. Kettős kamarai tagság esetén a kamarai tag mindkét kamaránál kedvezményes tagdíjat fizet, amelynek mértéke a tagdíj 70 százaléka.

(7) A kamarai tagot a választása szerinti – a szakképzettsége, szakképesítése, szakmája vagy tevékenysége alapján meghatározott – szakmai tagozatba vagy tagozatokba is fel kell venni.

(8) Kérelemre az e törvény szerinti szakmagyakorlási tevékenységet, valamint a 24. § (1) bekezdésében megjelölt mérnöki és építészeti tevékenységet végző céget vagy egyéni vállalkozót a szakmai kollégiumba is fel kell venni.

(9) A tagfelvételi kérelmet írásban ahhoz a területi kamarához kell előterjeszteni, amelynek területén a tevékenységet folytató természetes személy lakóhelye van. A kamarába való felvételről a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz. A felvételt megtagadó határozat ellen a kérelmező a döntés közlésétől számított 15 napon belül az országos kamarákhoz fellebbezhet. A fellebbezést 30 napon belül el kell bírálni.

(10) A kamara tagját lakóhelye megváltozása esetén – kérelmére – az illetékes területi kamarához kell átjegyezni. Az átjegyzési kérelmet a lakóhelyváltástól számított 30 napon belül annál a kamaránál kell előterjeszteni, ahol a kérelmezőt a lakóhelyváltást megelőzően tagként nyilvántartották. Az átjegyzéssel a kérelmező előző területi kamarai tagsága megszűnik.

(11) A területi kamara titkára bejelentés esetén hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja, egyéb

esetben vizsgálhatja, hogy a kamarai tagnak a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást kezelő szerv nyilvántartásában szereplő lakóhelye egyezik-e a polgárok személyi- és lakcímadatait tartalmazó nyilvántartásban foglaltakkal, székhelye egyezik-e a cégnyilvántartásban foglaltakkal.

(12) A területi kamara kérelmére tagjelöltként veszi fel azt a mérnököt, illetve építészt, aki az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételeknek megfelel, de a meghatározott gyakorlati idővel nem rendelkezik. A tagjelölt a területi kamara és a szakmai tagozatok munkájában tanácskozási joggal vehet részt.

#### **41. § [Engedélyhez kötött tevékenység és a kamarai tagság]**

(1) Ha törvény vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendelet alapján engedélyezéshez kötött tevékenység folytatásának egyben az e törvény szerinti kamarai tagság fennállása is feltétele, az, aki a tevékenység folytatására engedélyt kapott, az engedély megadásával és a névjegyzékbevitellel egyidejűleg a kamara tagjává válik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti engedélyezés során a 40. § (1) és (5) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését is vizsgálni kell.

#### **42. § [A kamarai tag jogai és kötelezettségei, a tagság megszűnése]**

(1) A kamarai tag jogosult

- a) tanácskozási és szavazati joggal részt venni a taggyűlésen,
- b) tisztséget viselni a kamarában,
- c) igénybe venni a kamara által nyújtott szolgáltatásokat, és
- d) részt venni a szakmai tagozatok tevékenységében.

(2) A kamarai tag köteles

- a) megfizetni a területi alapszabályban rögzített határidőig az országos küldöttgyűlés által megállapított mértékű tagdíjat,
- b) betartani az alapszabályban és a szabályzatokban foglaltakat, és
- c) szakmai tevékenységét a jogszabályoknak, a hatósági előírásoknak, szakmai követelményeknek és a kamara által megállapított etikai szabályoknak megfelelően végezni.

(3) Ha a tag a tagdíjfizetési kötelezettségének az alapszabályban meghatározott határidőig nem tesz eleget, a területi kamara elnöksége a tagot – negyven napos határidő biztosításával – a hátralék megfizetésére hívja fel, ennek elmulasztása esetén a kamara a tagsági viszonyt megszünteti és törli a tagot a kamarai tagok nyilvántartásából. Amennyiben a tag a hátralékos tagdíjat a jogorvoslat során a másodfokú döntés meghozataláig maradéktalanul megfizeti, az elsőfokú döntést hatályon kívül kell helyezni.

(4) A területi kamara elnöksége felfüggeszti a tagsági viszonyt, ha a tag a tagsági viszonya felfüggesztését kéri, legfeljebb ötéves időtartamra.

(5) A felfüggesztés ideje alatt a tagsági viszonyból eredő valamennyi jog és kötelezettség szünetel.

(6) A (4) bekezdés szerint felfüggesztett tagsági viszonyt a tag kérelmére a területi elnökség helyreállítja. A tagnak nyilatkoznia kell, hogy a 40. § (1) bekezdésében szereplő feltételekben történt-e a felfüggesztés ideje alatt változás.

(7) A kamarai tagság megszűnik:

- a) lemondással, illetve a (4) bekezdés szerinti idő leteltével,

- b) fegyelmi határozattal történő kizárással,
- c) a 40. § (1) bekezdésében meghatározott feltétel megszűntével vagy a foglalkozástól való eltiltással,
- d) a tag halálával,
- e) ha a tagot cselekvőképességének korlátozottsága vagy hiánya miatt gondnokság alá helyezték, vagy
- f) a (3) bekezdés szerinti végleges megszüntető határozattal.

## **11. Az etikai-fegyelmi eljárás**

### **43. § [A fegyelmi vétség és jogkövetkezményei]**

(1) Fegyelmi vétséget követ el az a tag, aki az e törvény hatálya alá tartozó tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok, kamarai szabályzatok rendelkezéseit szándékosan vagy gondatlanul megszegi. Nem vonható felelősségre a tag, ha a jogszabályi rendelkezéssel ellentétes vagy attól eltérő szakmai szabályok vagy kamarai szabályzati rendelkezés helyett a jogszabályi rendelkezés szerint járt el.

(2) A fegyelmi felelősséget az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és kamarai szabályzatok szerint kell elbírálni. Ha az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések enyhébb elbírálást tesznek lehetővé, abban az esetben az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) A 24. § (4) bekezdés a) pontja szerinti személyekkel szemben etikai-fegyelmi eljárás kizárólag – a kamarai szabályzatok keretein kívül – a szakmai szabályok megszegésével elkövetett fegyelmi vétség esetén folytatható le, azzal, hogy

- a) a tagsági viszony legfeljebb egy évig történő felfüggesztése helyett a tevékenység folytatásának egy évig történő megtiltása, valamint
- b) a kamarából történő kizárás fegyelmi büntetés helyett a tevékenység folytatásának megtiltása fegyelmi büntetés alkalmazható.

(4) A fegyelmi vétség esetén kiszabható etikai-fegyelmi büntetések:

- a) a figyelmeztetés,
- b) a pénzbírság, amelynek mértéke legfeljebb a kiszabás időpontjában hatályos szabálysértési pénzbírság legmagasabb összegének négyszerese lehet,
- c) a kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb négy évig terjedő eltiltás,
- d) a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztése,
- e) a kamarából történő kizárás.

(5) A fegyelmi tanács az etikai-fegyelmi büntetések kiszabásánál, valamint azok mértékének meghatározásánál figyelemmel van a fegyelmi vétség súlyára, időtartamára, ismétlődésére vagy gyakoriságára, a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására, az elkövetésre irányuló szándék vagy gondatlanság mértékére, továbbá arra, hogy egy vagy több fegyelmi vétség valósult-e meg.

(6) Pénzbírság a (4) bekezdésben meghatározott egyéb etikai-fegyelmi büntetéssel együtt, mellékbüntetésként is alkalmazható. A 24. § (4) bekezdés a) pontja szerinti személyekkel szemben mellékbüntetésként a (4) bekezdés b) pontja szerinti büntetés szabható ki.

(7) A (4) bekezdés d) és e) pontjában meghatározott etikai-fegyelmi büntetés végrehajtása egy alkalommal legfeljebb három év időtartamra felfüggeszthető. Ha a felfüggesztés időtartama alatt

jogerősen újabb etikai-fegyelmi büntetést szabtak ki, a felfüggesztett etikai-fegyelmi büntetést is végre kell hajtani.

(8) Ha a (7) bekezdés szerinti időn belül újabb etikai-fegyelmi eljárás megindítására kerül sor, az új eljárás során a (4) bekezdés a) pontja szerinti büntetés nem állapítható meg.

(9) A jogerősen kiszabott etikai-fegyelmi büntetést a kamarai tagok nyilvántartásában fel kell tüntetni. A bejegyzett büntetést a nyilvántartásból öt év eltelte után törölni kell. A jogerősen kiszabott etikai-fegyelmi büntetésről a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szervezet értesíteni kell.

#### **44. § [Az eljárás alá vont személy jogai]**

(1) Az etikai-fegyelmi eljárás alá vont személy

- a) megismerheti az ügyre vonatkozó bizonyítékokat, azokra nyilatkozatot tehet,
- b) az iratokba betekinhet, azokról másolatot kérhet,
- c) az eljárás résztvevőihöz kérdést intézhet, bizonyítási indítványt terjeszthet elő,
- d) az eljárási cselekményekben részt vehet,
- e) az ügyben eljáró személyekkel szemben összeférhetlenségi kifogást terjeszthet elő.

(2) Az eljárásban az eljárás alá vont személy helyett és nevében megbízottja vagy jogi képviselője (a továbbiakban együtt: képviselő) is eljárhat, kivéve, ha az eljárás alá vont személy személyes megjelenése vagy meghallgatása szükséges.

#### **45. § [Az eljáró tanács és a kizárási okok]**

(1) A másodfokú etikai-fegyelmi bizottságnak nem lehet tagja az elsőfokú etikai bizottság tagja.

(2) Az etikai-fegyelmi eljárást

- a) első fokon az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság fegyelmi tanácsa,
- b) másodfokon az országos kamarák másodfokú etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa folytatja le.

(3) Az első- és másodfokon eljáró fegyelmi tanács elnökből és legalább két tagból áll, akiket az etikai-fegyelmi bizottság elnöke jelöl ki.

(4) A fegyelmi tanács elnökeként és tagjaként nem járhat el

- a) a panaszos, az eljárás alá vont személy és azok hozzátartozója,
- b) aki jogerős fegyelmi büntetés hatálya alatt áll, vagy aki ellen büntetőeljárás van folyamatban, ennek a bíróság jogerős vagy véglegessé vált határozatával, valamint az ügyészség, illetve a nyomozó hatóság további jogorvoslattal nem támadható határozatával való befejezéséig, vagy ha az elítélt a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- c) akinek a tanúkenti meghallgatása az eljárásban szükségessé válhat,
- d) a területi kamara elnöke, alelnöke, elnökségi tagja,
- e) a másodfokú eljárásban az, aki az elsőfokú eljárásban eljárt,
- f) aki az elsőfokú eljárásba közvetlenül vagy közvetve beavatkozott, részt vett, és
- g) akitől az ügy elfogulatlan elbírálása egyéb okból nem várható.

(5) A kizárási okokra vonatkozó rendelkezéseket a jegyzőkönyvvezetőre és a szakértőre is megfelelően alkalmazni kell.

(6) A kizárási okot az érintett köteles az etikai-fegyelmi bizottság elnökének bejelenteni.



(7) Az eljárás alá vont személy a fegyelmi tanács elnöke és tagjai ellen kizárási okot jelenthet be. A kizárással érintett személy meghallgatása után a kizárásról az etikai-fegyelmi bizottság elnöke határoz. Az országos kamarák etikai-fegyelmi bizottságának elnöke ellen bejelentett kizárási ok kérdésében az országos kamarák felügyelőbizottsága határoz.

(8) Ha a kizárásnak az országos kamarák etikai-fegyelmi bizottságának elnöke vagy országos kamarák felügyelőbizottsága helyt ad, kijelöli az eljáró tanácsot.

#### **46. § [Az etikai-fegyelmi eljárás megindítása és annak indokolt felfüggesztése]**

(1) Az etikai-fegyelmi eljárást kezdeményezheti

- a) természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet (a továbbiakban együtt: panaszos),
- b) a kamara szerve, tisztségviselője, tagja,
- c) hatáskörében eljárva a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szerv és az építésügyi (létesítési) hatóság.

(2) Az etikai-fegyelmi eljárást fegyelmi vétség gyanúja esetén, vagy ha azt a tag maga kéri, az etikai-fegyelmi bizottság elnöke írásban rendeli el a hozzá beérkezett írásbeli bejelentés, megkeresés vagy a feladatkörében tudomására jutott tények alapján, és kijelöli az eljáró fegyelmi tanács elnökét és tagjait. Az etikai-fegyelmi eljárás megindításáról az etikai-fegyelmi bizottság elnöke haladéktalanul értesíti az eljárás alá vont személyt és a panaszost.

(3) Az ismert panaszos részéről a panasz visszavonása az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatását nem akadályozza.

(4) Az etikai-fegyelmi eljárás megindításának nincs helye, ha azt az etikai-fegyelmi bizottság a kötelezettségzegésről szóló panasz beérkezésétől, hivatalból megindított eljárás esetén a jegyzőkönyv felvételétől számított hat hónapon belül nem indította meg vagy a cselekmény elkövetésétől számított három év eltelt.

(5) Ha a cselekmény miatt büntetőeljárás indult, és az nem végződött felmentéssel, a három hónapos határidőt a bíróság jogerős vagy véglegessé vált határozatának, valamint az ügyészségnek vagy a nyomozó hatóságnak a feltételes ügyészi felfüggesztés vagy közvetítői eljárás céljából történő felfüggesztéséről szóló, valamint további jogorvoslással nem támadható határozatának az etikai-fegyelmi bizottság tudomására kerülésétől kell számítani.

(6) A hároméves határidőt a büntetőeljárásnak a bíróság jogerős ügydöntő határozatával vagy véglegessé vált nem ügydöntő végzésével történő befejezésétől, valamint az ügyészségnek vagy a nyomozó hatóságnak a feltételes ügyészi felfüggesztés vagy közvetítői eljárás céljából történő felfüggesztéséről szóló, valamint további jogorvoslással nem támadható eljárást megszüntető határozata meghozatalától kell számítani.

(7) Az etikai-fegyelmi eljárást annak megindításától számított 90 napon belül be kell fejezni.

(8) A fegyelmi tanács végzésében visszautasítja a panaszt, ha

- a) a bejelentés nyilvánvalóan megalapozatlan, vagy a bejelentett tények alapján fegyelmi vétség elkövetésének alapos gyanúja nem állapítható meg, vagy
- b) a bejelentésben foglalt tények miatt fegyelmi eljárás van folyamatban vagy már jogerős fegyelmi határozatot hoztak.

(9) Az etikai-fegyelmi eljárás elrendelését megtagadó határozatot ismert panaszos esetén a panaszosnak és annak kell megküldeni, aki ellen a panasz irányult.

(10) Ha más hatóság döntése az etikai-fegyelmi ügy eldöntésének feltétele, a fegyelmi tanács elrendelheti az eljárás felfüggesztését a bíróság vagy más hatóság előtt folyamatban lévő ügy jogerős vagy végleges befejezéséig.

#### **47. § [Az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatása]**

(1) A fegyelmi tanács a bizonyítékokat egyenként és összességükben értékeli és az ezen alapuló meggyőződése alapján állapítja meg a tényállást.

(2) A fegyelmi tanács elnöke kitzúzi a fegyelmi tárgyalást, megidézi az eljárás alá vont személyt, a képviselőjét, a tanúkat, és további bizonyítást rendelhet el.

(3) A fegyelmi tanács elnöke az eljárás alá vont személyt az idézéssel egyidejűleg tájékoztatja, hogy ha alapos ok nélkül az eljárásban nem vesz részt, ez az eljárás lefolytatását nem akadályozza.

(4) Ha az eljárás alá vont személy a szabályszerű idézés ellenére a fegyelmi tárgyaláson nem jelenik meg, azt távollétében is meg lehet tartani.

(5) A fegyelmi tanács meghallgatja a panaszost, az eljárás alá vont személyt és az általuk megjelölt tanúkat, megvizsgálja a rendelkezésére bocsátott iratokat, szükség esetén szakértő közreműködését veheti igénybe.

(6) A fegyelmi tanács tárgyalás tartása nélkül figyelmeztetésben részesíti az eljárás alá vont személyt, ha az eljárás alá vont személy a fegyelmi vétség elkövetését elismerte, a fegyelmi vétség egyértelmű és a kötelességszegés kisebb súlyú. Ha a figyelmeztetés közlésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy vagy képviselője tárgyalás tartását kérte, a figyelmeztetés hatályát veszti és a fegyelmi tanács elnöke tárgyalást tűz ki.

(7) Az eljárás alá vont személy és képviselője a tárgyalás bármely szakában bizonyítási indítványt tehet.

(8) Az etikai-fegyelmi tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni. A fegyelmi tanács elrendelheti a tárgyalás anyagának hangszalagra történő rögzítését. Ez esetben a tárgyalásról készült jegyzőkönyvet 8 napon belül el kell készíteni.

(9) Amennyiben az etikai-fegyelmi eljárás előkészítése során a fegyelmi tanács elnöke megállapítja, hogy a kötelességszegés kisebb súlyú, tájékoztatja az eljárás alá vont személyt, illetve annak képviselőjét, hogy a kötelezettségszegés egyidejű elismerése mellett tárgyalás tartáshoz fűződő jogáról lemondhat. Ez esetben a fegyelmi tanács figyelmeztetésnél súlyosabb szankciót nem alkalmazhat.

#### **48. § [Az ideiglenes intézkedés]**

(1) Ha az eljárás alá vont személlyel szemben szándékos vagy olyan gondatlan bűncselekmény elkövetése miatt emelt vádat az ügyészség, amelynek büntetési tétele háromévi szabadságvesztésnél súlyosabb, a fegyelmi tanács ideiglenes intézkedéssel az eljárás alá vont személy kamarai tagságát azonnali hatállyal felfüggeszti és a tevékenységének végzésére való jogosultságának felfüggesztését kezdeményezi a névjegyzéket vezető szervnél.

(2) A felfüggesztésről szóló határozatot 5 napon belül az eljárás alá vont személlyel közölni kell, aki a határozat ellen 8 napon belül fellebbezést terjeszthet elő.

(3) Az (1) bekezdés szerinti ideiglenes intézkedés mindaddig hatályban marad, amíg azt a fegyelmi tanács határozatában hatályon kívül nem helyezi.

#### **49. § [A fegyelmi határozat és a jogorvoslat]**

(1) A fegyelmi tanács döntésében

- a) az eljárás alá vont személyt elmarasztalja és a 43. § (4) bekezdésében meghatározott fegyelmi büntetések valamelyikét szabja ki, vagy
- b) az eljárást megszünteti.

(2) A döntés tartalmazza az eljárás alá vont személy azonosító adatait, így nevét, lakcímét, kamarai tagságának nyilvántartási számát, szükség esetén a jogosultsága megnevezését, névjegyzéki nyilvántartási számát.

(3) A döntés rendelkező része tartalmazza

- a) a fegyelmi tanács döntését arról, hogy milyen fegyelmi büntetést szab ki, vagy a megindított eljárást megszünteti,
- b) az ideiglenes intézkedés hatályon kívül helyezését,
- c) az eljárási költségek viselésének módját, és
- d) tájékoztatást arról, hogy a határozat ellen ki, milyen határidő betartásával és mely bírósághoz fordulhat.

(4) A döntés indokolási része tartalmazza

- a) a tényállást és annak bizonyítékait, azon belül vétkesség megállapítása esetén azt a körülményt, hogy a fegyelmi vétséget az eljárás alá vont személy szándékosan vagy gondatlanul követte el, több fegyelmi tényállás esetén az elkövetett fegyelmi vétségek számát,
- b) a büntetés kiszabása esetén a súlyosító és enyhítő körülményeket,
- c) a levont ténybeli és jogi következtetést,
- d) utalást az érdemi döntés alapját képező jogszabályi és egyéb rendelkezésekre.

(5) A záró rész tartalmazza a döntéshozatal helyét és idejét, valamint a hitelesítést.

(6) A fegyelmi határozatot a tárgyalás befejezése után 15 napon belül meg kell hozni, és azt közölni kell az eljárás alá vont személlyel és képviselőjével, valamint a panaszossal.

(7) Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy, a képviselője, valamint a panaszos a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnökének címzett, de az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság elnökének megküldött fellebbezéssel élhet. A fellebbezés a határozat hatályosulására halasztó hatályú.

(8) Az elsőfokú etikai-fegyelmi határozat ellen benyújtott fellebbezést az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság elnöke a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnökének küldi meg.

(9) A másodfokú etikai-fegyelmi bizottság elnöke a fellebbezés kézhezvételét követő 5 napon belül kijelöli a másodfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjai közül a másodfokon eljáró fegyelmi tanácsot és annak elnökét.

(10) A másodfokú eljárásban ezen alcím rendelkezéseit a (11)–(15) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni azzal, hogy tárgyalást mindenképpen tartani kell, kivéve a (11) bekezdésben foglalt

esetet.

(11) A másodfokon eljáró fegyelmi tanács tárgyaláson kívül hozott határozattal visszautasítja a fellebbezést, ha az elkésett, vagy ha azt nem az eljárás kezdeményezésére jogosult terjesztette elő.

(12) A másodfokon eljáró fegyelmi tanács az első fokú határozatot helybenhagyja, megváltoztatja, vagy megsemmisíti.

(13) Ha az elsőfokú határozat megalapozatlan, a tényállás nincs tisztázva vagy hiányos, ellentétes az iratok tartalmával vagy helytelen ténybeli következtetést tartalmaz – és a helyes tényállás az iratok tartalma, ténybeli következtetés vagy részbizonyítás felvétele útján nem állapítható meg –, a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú fegyelmi határozatot hatályon kívül helyezi és az elsőfokú fegyelmi tanácsot új eljárásra utasítja.

(14) Hatályon kívül kell helyezni az elsőfokú határozatot akkor is, ha azt az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével hozták meg.

(15) Az elsőfokú fegyelmi eljárás költségeit a területi kamarák az éves ügyteher figyelembevételével az etikai-fegyelmi szabályzatban foglaltak szerinti arányban, a másodfokú fegyelmi eljárás költségeit az eljáró országos kamara előlegezi meg. A fegyelmi eljárás költsége az országos kamarák kamarai szabályzata szerint megállapított, a fegyelmi tanács működését fedező költségátalány, valamint a fegyelmi tanács tagjainak és az eljárás résztvevőinek igazolt utazási költsége.

## **12. A kamara működésének közjogi garanciái**

### **50. § [A törvényességi felügyelet]**

(1) Az országos kamarák és a területi kamara tevékenysége felett az általános törvényességi felügyeletet az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter gyakorolja. Azokban az esetekben, amikor a kamara törvényességi felügyeletére a sajátos építményszabályozásokra vagy a műemlékekre vonatkozó jogszabályokkal összefüggő tevékenysége alapján kerül sor, akkor az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter a törvényességi felügyelet körében gyakorolt intézkedéséhez előzetesen kikéri, és figyelembe veszi az érintett ágazati miniszter szakmai véleményét.

(2) A közigazgatási hatósági ügyek tekintetében a területi kamarák felügyeleti szerve az országos kamarák, az országos kamarák felügyeleti szerve az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter.

(3) Az e törvény alapján gyakorolt törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyekre, amelyekben egyébként bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye.

(4) Az országos kamarák és a területi kamara az alapszabályát és az egyéb kamarai szabályzatokat az elfogadásuktól számított 15 napon belül köteles megküldeni az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszternek törvényességi felügyeleti vizsgálat céljából. Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter ellenőrzi, hogy az alapszabály és a szabályzatok megfelelnek-e a jogszabályoknak.

(5) Az alapszabály, a területi alapszabály, a szabályzat és a területi szabályzat nem lehet jogszabállyal ellentétes, a jogszabályba ütköző rendelkezése semmis.

(6) Ha a bíróság a területi kamara működését felfüggesztette, ugyanakkor felügyelőbiztost nem rendelt ki, az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a kamara működése törvényességének helyreállításáig a területi kamara 27. § (2) bekezdés a) pontja szerinti közigazgatási feladatainak ellátására más eljáró területi kamarát jelöl ki.

(7) A területi kamara működésének felfüggesztése alatt, a 24. § (1) bekezdése szerint kamarai tagsághoz kötött mérnöki és építésügyi tevékenység kamarai tagság nélkül, a jogszabály szerinti ideiglenes névjegyzékbevitel mellett gyakorolható.

(8) A területi kamara működése törvényességének helyreálltát követően a területi kamara dönt az ideiglenes névjegyzéken lévő személyek kamarai tagságáról és

- a) kamarai tagfelvétel esetén az visszamenőleges hatállyal állapítható meg a névjegyzéki bejegyzés véglegesítése mellett, vagy
- b) kamarai tagfelvétel megtagadása esetén a névjegyzéki bejegyzés törlésre kerül.

### **51. § [A jogsértő határozatok bírósági megtámadása]**

(1) A közigazgatási ügyekben eljáró bíróság dönt az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2006. évi LXV. törvény 8/A. § (6) bekezdése szerinti jogvitákban.

(2) Perindítás előtt a jogsértést a jogsértő határozatról történt tudomásszerzéstől számított 30 napon belül – amennyiben igazolási kérelmet nem terjesztettek elő –, de legkésőbb a határozat meghozatalától számított hat hónapon belül a felügyelőbizottságnak be kell jelenteni. Ez utóbbi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, a bejelentést a felügyelőbizottság visszautasítja. A felügyelőbizottság a bejelentést követő 30 napon belül állást foglal.

(3) A pert a felügyelőbizottság állásfoglalása meghozatalától számított 30 napon belül lehet megindítani. A határidő jogvesztő, annak elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye.

(4) E § rendelkezései nem alkalmazhatók a fegyelmi határozattal kapcsolatos közigazgatási perre.

## **13. Kamarai hatósági ügyintézés**

### **52. § [Közigazgatási hatósági ügyek intézése]**

(1) A kamara az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti közigazgatási hatóságként jár el – az e §-ban foglalt eltérésekkel – a következő közigazgatási ügyekben:

- a) mérnöki és építésügyi tevékenység engedélyezése, az engedély visszavonása és az ezzel összefüggő névjegyzékbevitel és a névjegyzékből való törlés, a mérnöki és az építésügyi tevékenységre való jogosultságról hatósági igazolvány kiállítása, valamint a jogszabály szerinti továbbképzési kötelezettség teljesítésének igazolására szolgáló hatósági bizonyítvány kiállítása,
- b) törvénnyel vagy kormányrendelettel a kamarák hatáskörébe utalt egyéb igazgatási ügyek intézése.

(2) A kamara kérelemre a mérnöki és építésügyi tevékenységre való jogosultságról hatósági igazolványt állít ki. A hatósági igazolvány igazolja az engedély kiadásának idejét és a gyakorolható tevékenységet.

(3) A közigazgatási hatósági ügyben a területi vagy országos kamarák titkára, főtítkára a hatáskör

gyakorlója.

(4) Ha kormányrendelet másként nem rendelkezik, közigazgatási hatósági ügyben első fokon a területi kamara jár el. A területi kamara elsőfokú határozata ellen fellebbezésnek van helye. A területi kamara döntése elleni fellebbezés elbírálására az országos kamarák jogosultak.

(5) A 27. § (2) bekezdés a) pontja szerinti engedély visszavonására irányuló eljárást hivatalból meg kell indítani, ha a kamara a visszavonási okról tudomást szerez. A kamara a törlési eljárás során az ügyfelet nyilatkozattételre és adatszolgáltatásra kötelezheti. Ha a kamara által nyilatkozattételre vagy adatszolgáltatásra kötelezett ügyfél a törlési eljárás során e kötelezettségét nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható.

(6) A kamara az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvény szerinti elektronikus ügyintézését biztosító szerv.

## V. Fejezet

### *A főépítésszek, a főmérnökök és az országos tájépítész*

#### **14. A főépítési szervezetrendszer**

##### **53. § [A főépítési szervezet célja]**

(1) Az országos főépítész, a balatoni főépítész, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész (a továbbiakban együtt: főépítésszek) együttesen alkotja a főépítési szervezetrendszert, amely – a hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül – elősegíti a területrendezési követelmények érvényesítését, egyúttal településfejlesztési, településrendezési, településkép-védelmi, műemlékvédelmi és az építészeti tervtanácson keresztül építészeti feladatokat lát el.

(2) A főépítésszek tevékenysége az (1) bekezdés szerinti célkitűzések teljesülését egyszemélyi felelősként és a tervtanács elnökeként egyaránt szolgálja.

(3) A főépítési szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

(4) A területi kamara – szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető – közhiteles és bárki számára elérhető nyilvántartást vezet a területén lakóhellyel rendelkező állami és az önkormányzati főépítésszekről. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni. A nyilvántartásba vételről – valamint ha az adott főépítész még nem kamarai tag, akkor a kamarai tagságról is – a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz.

##### **54. § [Az országos és a Balatoni főépítész jogállása és feladatai]**

(1) Az országos főépítész az ágazati miniszter által irányított minisztériumban politikai felsővezető, vagy szakmai felsővezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) Az országos főépítész

a) vezeti az országos építészeti tervtanácsot,

b) az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településtervezési záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni,

- c) szakmailag összehangolja az állami és az önkormányzati főépítészek tevékenységét,
- d) képviseli az építészeti érdekeket a különböző szakmai és társadalmi fórumokon, és
- e) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

(3) Az országos főépítész

- a) szakmailag irányítja az állami főépítész tevékenységet és szükség esetén törvényben foglaltak szerint felügyeleti eljárást folytat le,
- b) felülvizsgálja az állami főépítész településtervhez adott záró szakmai véleményét, ha annak jogellenességére hivatkozással az önkormányzat a záró szakmai véleménnyel szemben annak közlésétől számított 15 napon belül az országos főépítésznél kifogással él, és
- c) szakmailag felügyeli az önkormányzati főépítészek munkáját.

(4) Az országos főépítész (3) bekezdés b) pontja szerinti jogköre magában foglalja a 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai vélemény módosítását vagy helybenhagyását.

(5) A Balatoni főépítész az ágazati miniszter által irányított minisztériumban szakmai vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(6) A Balatoni főépítész

- a) tagként vesz részt az Országos Építészeti Tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,
- b) tagként vesz részt a területi építészeti tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,
- c) az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,
- d) véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, amelyet az állami főépítésznek a döntése meghozatala során figyelembe kell vennie,
- e) az illetékességi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására,
- f) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén tervezési tevékenységet végző szakemberek, önkormányzati főépítészek számára szakmai képzéseket szervez,
- g) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén lévő ingatlantulajdonosok számára ismertetőanyagokat készít, lakossági fórumokat tart és részt vesz az építészeti szemléletformálásban.

### **55. § [Az állami főépítész jogállása és feladatai]**

(1) Az állami főépítész a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban kormányzati szolgálati jogviszonyban álló, kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező kormánytisztviselő, akinek munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) Az állami főépítész

- a) vezeti a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot,
- b) véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni,
- c) szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítész feladatok ellátáshoz,
- d) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

(3) Az 54. § (4) bekezdésében foglalt esetekben a kifogás országos főépítész részére történő felterjesztését megelőzően az állami főépítész a záró szakmai véleményét módosíthatja vagy visszavonhatja.

#### **56. § [Az önkormányzati főépítész jogállása és feladatai]**

(1) A településtervezési és a településképvédelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok - a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok - önkormányzati főépítészt alkalmaznak.

(2) Az önkormányzati főépítész feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.

(3) Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.

(4) A (3) bekezdés szerinti tervezést a megbízástól számított 15 napon belül az illetékes területi kamarának be kell jelenteni.

(5) A fővárosban, a fővárosi kerületekben és városi jogállású településeken kötelező önkormányzati főépítészt alkalmazni. Ha a város a főépítész feladatot társulásban látja el, az önkormányzati főépítész székhelye a városi jogállású önkormányzat székhelye.

(6) A községi jogállású település

- a) saját települési főépítészt alkalmaz, vagy
- b) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt.

(7) Ha a községi jogállású települési önkormányzat legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt, a továbbiakban a település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a település fekvése szerinti járásszékhely városi települési főépítésze látja az önkormányzati főépítész feladatokat. Az alkalmazási kötelezettség elmulasztását – a település jegyzőjének a mulasztás időpontjának beálltától számított 15 napon belül megfogalmazott jelzése alapján – a település fekvése szerinti járásszékhely városi jegyzője állapítja meg, és e jelzéstől számított 15 napon belül intézkedik a települési főépítész feladatoknak a járásszékhely városi települési főépítésze általi átvételéről és ellátásáról.

(8) A (7) bekezdésben foglalt esetben az átadás-átvétel szabályait, valamint a járásszékhely városi települési főépítésze megbízási jogviszonyának sajátos tartalmi elemeit a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szabályozza.

(9) A legalább 10 település vonatkozásában főépítész feladatot ellátó főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.

(10) Az önkormányzati főépítész

- a) vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján



- ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
- b) közreműködik a településképi arculati kézikönyv és a településterv előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
  - c) szakmailag közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –,
  - d) szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat önkormányzati rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,
  - e) elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,
  - f) ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

(11) A (10) bekezdés d) pontjában foglalt esetekben a településképi vélemény ellen az állami főépítéshez a kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a közléstől számított 15 napon belül.

## **15. A főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész**

### **57. § [A főmérnök]**

(1) Az országos főmérnök az ágazati miniszter által irányított minisztériumban szakmai vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) A térségi főmérnök a vármegyében működik, a vármegyei önkormányzatnál köztisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.

(3) A térségi főmérnök

- a) koordinálja az illetékességi területén az önkormányzatokat érintő közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,
- b) felügyeli az illetékességi területén a sajátos építmények – ide nem értve a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket – önkormányzati fenntartását, és
- c) segíti a települési önkormányzatokat településüzemeltetési feladataik ellátásában.

(4) A térségi főmérnök munkáját az országos főmérnök szakmailag irányítja.

### **58. § [Az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész]**

(1) Az országos tájépítész az ágazati miniszter által irányított minisztériumban szakmai vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.

(2) Az országos tájépítész

- a) az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosítása, továbbá a tájvédelmi és a zöldinfrastruktúra elemeire vonatkozó településképi-védelmi szempontok érvényesítése,
- b) az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodás,
- c) a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakítása és működtetése, az ezt megalapozó országos zöldinfrastruktúra stratégia kidolgozása,
- d) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott ingatlanok

tekintetében a zöldfelületi tanúsítványhoz és a zöldfelületi tanúsítói tevékenységhez kapcsolódó követelmények és eljárások kialakítása és működtetése,

- e) a főtájépítések és főkertészek hálózatának kialakítása, fejlesztése, koordinálása,
- f) a zöldfelületek értékmeghatározására és nyilvántartására vonatkozó szabályok kidolgozása,
- g) a zöldinfrastruktúra-fejlesztési szempontok érvényesítése a fejlesztési források felhasználása terén, valamint
- h) a tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosítása érdekében az országos főépítész munkáját segíti.

(3) A Balatoni főtájépítész főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(4) A Balatoni főtájépítész a balatoni főépítész munkáját segíti, és feladatát

- a) az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosítása, továbbá a tájvédelmi szempontok érvényesítése,
- b) az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodás,
- c) a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakítása és működtetése, valamint
- d) a tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosítása érdekében végzi.

## *VI. Fejezet* *A tervtanácsok*

### **16. A tervtanácsi szervezetrendszer**

#### **59. § [A tervtanácsi szervezetrendszer felépítése]**

(1) A tervtanácsi szervezetrendszer áll

- a) az Országos Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke az országos főépítész,
- b) a területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, amelyek elnöke az állami főépítész, valamint
- c) a helyi építészeti tervtanácsokból, amelyek elnöke az önkormányzati főépítész.

(2) A tervtanácsi szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

(3) A tervtanács eljárására vonatkozó szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

(4) Ha az építési tevékenység végzése hatósági engedélyhez kötött és e törvény tervtanácsi vélemény beszerzését írja elő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott módon az engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a tervtanács támogató véleményét. Ha az eljáró építészeti tervtanács véleményével szemben kifogással éltek, a kifogást elbíráló építészeti tervtanács véleményét kell az engedély iránti kérelemhez mellékelni. A kifogást elbíráló építészeti tervtanácsnak a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

(5) Ha ugyanabban az ügyben a véleményezési eljárás több tervtanács feladatkörét is érinti, a magasabb szintű tervtanács jár el.

#### **60. § [Az építészeti tervtanácsi szervezetrendszer célja és az építészeti tervtanácsok tagjai]**

(1) A települési környezet, az építészeti örökség védelme és a műemlékvédelem szempontjából nagy jelentőségű településképi eljárásokban, építésügyi és örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárásokat megelőzően az eljáró főépítész munkáját építészeti tervtanács segíti.

(2) Az építészeti tervtanács az építészeti-műszaki tervezésben, valamint a műemlékvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület.

(3) Az építészeti tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú, vagy azzal egyenértékű képzésben szerzett szakképzettséggel és legalább ötéves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet.

(4) Az Országos Építészeti Tervtanácsnak, valamint a közhasználatú építmények építészeti-műszaki tervdokumentációját elbíráló építészeti tervtanácsnak egy tagja tájépítész és egy tagja belsőépítész.

(5) Az Országos Építészeti Tervtanács ülésén a Balatoni főtájépítész a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településeken megvalósuló építési beruházások építészeti-műszaki dokumentációjának véleményezésénél szavazati joggal vesz részt.

(6) Az Országos Építészeti Tervtanács ülésén az országos főmérnök és az illetékességi területe alapján érintett térségi főmérnök, a területi építészeti tervtanács ülésén az illetékességi területe alapján érintett térségi főmérnök meghívottként, szavazati jog nélkül vesz részt.

### **61. § [Az Országos Építészeti Tervtanács feladatköre]**

(1) Az Országos Építészeti Tervtanács működési területe az egész ország területére kiterjed.

(2) Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

- a) a nemzeti emlék körébe tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) a kiemelten közérdekű beruházások épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját,
- c) a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációt,
- d) a nemzeti emlékhellyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- e) az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás esetében az építészeti-műszaki dokumentációt,
- f) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy annak eredményeként létrejövő épület hasznos alapterülete az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- g) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy az annak eredményeként létrejövő legalább hat rendeltetési egységből álló lakó, üdülő és szállás jellegű rendeltetésű egy vagy több épület egy építési telken az 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, valamint
- h) az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt

azokban az eljárásokban, amelyek tekintetében e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet véleményezőként kijelölte.

(3) A (2) bekezdés szerinti tervtanácsi ülésén tagként részt vesz az építmény fekvése szerint illetékes állami főépítész, valamint az önkormányzati – fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi – főépítész is.

(4) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt ügy érinti az illetékességi területét, a tervtanács ülésén részt vesz a Balatoni főépítész is.

(5) Az Országos Építészeti Tervtanács megvizsgálja és elbírálja a területi építészeti tervtanács véleménye ellen a 62. § (5) és (7) bekezdése szerint benyújtott kifogást.

## **62. § [A területi építészeti tervtanács feladatköre]**

(1) A területi építészeti tervtanács illetékességi területe megegyezik az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területével.

(2) A területi építészeti tervtanács véleményezi a világörökségi területen

- a) az új épület építéséhez vagy a meglévő épület bővítéséhez, valamint a meglévő építmény közterületről látható homlokzata legalább 20 százalékanak felújításához vagy átalakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) külfejtéses művelésű bányatelek bővítésének vagy rekultivációjának, tájkép-rehabilitációjának, napelempark vagy napelemes erőmű létesítésének, reklámeszköz külterületen történő elhelyezésének tervdokumentációját.

(3) A területi építészeti tervtanács véleményezi kormányrendeletben foglalt esetekben

- a) a nemzeti emlék kategóriába tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően a bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) a műemléki jelentőségű területen - kivéve a műemléki jelentőségű terület műemléki környezetét - a nem műemléket érintő építésügyi hatósági engedélyezési - kivéve a használatbavételi - eljárást megelőzően, vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az engedélykérelem, bejelentés kötelező mellékletét képező dokumentációt.

(4) Ha a járásszékhelyen felállításra kerülő helyi építészeti tervtanácsnál elegendő szakember nem áll rendelkezésre, a területi építészeti tervtanács a fővárosi és vármegyei kormányhivatallal kötött megállapodás alapján átveheti a helyi tervtanács feladatát.

(5) A kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a területi építészeti tervtanács (2)–(3) bekezdés szerinti véleménye ellen az Országos Építészeti Tervtanácshoz a vélemény közlésétől számított 15 napon belül, amely a 30 napon belül meghozott, indokolt véleményében a területi építészeti tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja.

(6) A területi építészeti tervtanács megvizsgálja a helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen a kérelmező ügyfél részéről benyújtott 63. § (5) bekezdés szerinti kifogást, és 30 napon belül meghozott, indokolt véleményében a helyi építészeti tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja.

(7) Ha a területi építészeti tervtanács a helyi építészeti tervtanács véleményét a (6) bekezdés szerint módosítja, az ügyfél a területi építészeti tervtanács véleménye ellen a közlésétől számított 15 napon

belül kifogással élhet az Országos Építészeti Tervtanácsnál, amely 30 napon belül meghozott, indokolt véleményében a területi építészeti tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja.

(8) Amennyiben a területi építészeti tervtanács illetékességi területe olyan világörökségi területet érint, amely esetében a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékének vagy az azt hordozó attribútumok meghatározásában táji- és természeti értékek is szerepelnek, a területi építészeti tervtanács munkájában kötelezően tagként vesz részt egy tájépítész is.

### **63. § [A helyi építészeti tervtanács feladatköre]**

(1) Helyi építészeti tervtanács működik a járasszékhely városokban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben, kivéve, ha a világörökségi területen való elhelyezkedés miatt a tervtanácsi feladatokat a területi építészeti tervtanács látja el. Egyéb település esetében helyi építészeti tervtanács akkor működik, ha önkormányzat rendeletével helyi építészeti tervtanácsot állít fel.

(2) A helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel nem működik helyi építészeti tervtanács.

(3) A helyi építészeti tervtanács véleményezi a helyi emlékkal és telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint a helyi védelemben részesített épületek egyszerű bejelentési eljárását megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

(4) A helyi építészeti tervtanács közreműködik az építészeti minőség védelmével összefüggő helyi és járási szintű feladatokban, valamint elősegíti az egyenlő esélyű hozzáféréssel, akadálymentességgel összefüggő jogszabályi követelmények érvényesülését helyi és járási szinten.

(5) A helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a vélemény közlésétől számított 15 napon belül.

### **64. § [A településrendezési tervtanács célja és feladatköre]**

(1) A területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervvel történő összhang biztosítása, továbbá az általános településrendezési és építési követelmények megfelelő figyelembevétele érdekében a településterv készítését településrendezési tervtanács segíti.

(2) A településrendezési tervtanács a településrendezésben kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület, amelynek tagjaira vonatkozó szakképzettségi és szakmagyakorlási követelményeket kormányrendelet állapítja meg.

(3) A településrendezési tervtanács illetékességi területe megegyezik az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területével.

(4) A települési önkormányzat polgármestere vagy a településterv tervezője településrendezési tervtanácsi véleményt kérhet a készülő településtervről, vagy annak módosításáról a tervre vonatkozó véleményezési szakasz megkezdését megelőzően.

(5) A településrendezési tervtanács véleményét a megkereséstől számított 30 napon belül alakítja ki azzal, hogy a tervet véleményezésre alkalmasnak vagy véleményezésre nem alkalmasnak nyilvánítja. Véleményezésre alkalmassá nyilvánítás esetében is előírhatóak olyan feltételek,

amelyek teljesítése esetén minősül véleményezésre alkalmasnak a tervdokumentáció.

(6) A tervtanácsi vélemény köti az állami főépítést a településterv véleményezési eljárása során.

## *VII. Fejezet* *Az építési folyamat résztvevői*

### **17. Az építési folyamat résztvevői és azok felelőssége**

#### **65. § [Az építési folyamat]**

(1) Az építési folyamat az építési beruházás megtervezésétől az azzal kapcsolatos építésügyi hatósági eljáráson és az építőipari kivitelezési tevékenységen, az építési anyagokkal kapcsolatos feladatokon át az építmény használatának, üzemeltetésének megkezdéséig tartó tevékenységek összessége.

(2) Az

- a) az építtető,
- b) az építésügyi hatóság,
- c) az építészeti-műszaki tervező – az engedélyezési, az egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági- és a tájépítész tervezőt is –,
- d) az építésügyi műszaki szakértő,
- e) a kivitelező,
- f) a felelős műszaki vezető,
- g) az építési műszaki ellenőr,
- h) az építtetői fedezetkezelő,
- i) az energetikai tanúsító,
- j) a zöldfelületi tanúsító, valamint
- k) a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor

(a továbbiakban együtt: az építési folyamat résztvevői) kötelesek együttműködni az építési folyamat megvalósítása érdekében.

(3) Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben is szabályozott beruházáslebonyolítót, tervellenőrt és költségvetéskészítőt a (2) bekezdésben meghatározott résztvevőkön túl az építési folyamat résztvevőinek kell tekinteni.

(4) Az építési folyamat résztvevői közötti összeférhetlenségi szabályokat az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet és az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény határozza meg.

(5) Közhasználatú építmények építésekor az építési beruházás helyszínén vagy annak környezetében kormányrendeletben meghatározottak szerint képzőművészeti és iparművészeti alkotásokat kell elhelyezni.

#### **66. § [Az építtető]**

(1) Az építtető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója.

(2) Az építtető felel

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- b) az engedélyezési vagy a bejelentési dokumentáció tervezőjének, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- c) az építésügyi hatósági engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételének megszerzéséért,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok, tervek meglétéért,
- e) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt vagy az egyszerű bejelentés során tudomásul vett építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért,
- f) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezéséért és ellenőrzéséért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- i) azért, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- j) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg, valamint
- k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

(3) Az építtető és a tervező együttesen felel a tervezési program összeállításáért.

(4) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

### **67. § [Az építésügyi hatóság]**

(1) Az építésügyi hatóság olyan hatósági feladatot ellátó igazgatási szerv, amely az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákat és a műemléki védelem alatt álló építményeket is – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési, ellenőrzési, valamint jogszabályban meghatározott egyéb feladatokat lát el, amelyek során az építményekre vonatkozó településrendezési, építési és szakmai követelményeket juttatja érvényre.

(2) A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

### **68. § [A tervező és az építésügyi műszaki szakértő]**

(1) A tervező építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősülő tevékenységet végez.

(2) Az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához és az építési folyamat során az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: tervezői és műszaki szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető

szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt vagy kormányrendelet szerinti szakmagyakorlást folytató céget.

(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.

(4) Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési és szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik.

(5) A tervező a feladatellátása során felelős

- a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció - ideértve a kivitelezési dokumentációt is – jogszabályi előírásokkal való összhangjáért és műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért, az építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- b) az általa készített építészeti-műszaki dokumentációban – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – megjelölt és beépítésre tervezett építési termék jellemzőinek a tervezési programban meghatározott és a tervezett rendeltetéshez való megfeleléséért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező, közhasználatú tájépítészeti alkotás esetében az épület kialakítása vonatkozásában az építész tervező kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők, valamint a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,
- e) kormányrendeletben meghatározott esetben felelősségbiztosításának meglétéért,
- f) az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint
- g) kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez a hozzájárulásának, valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.

(6) Az (5) bekezdés g) pontja szerinti tervezői hozzájárulás és nyilatkozat kapcsán az illetékes építész kamara felügyeleti jogkört gyakorol.

(7) Tervezői jogosultság nélkül végzett építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén,

- a) ha a tervező nem rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott mértékű közigazgatási bírsággal sújtja,
- b) ha a tervező rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, azonban azon túlterjeszkedve végezte a tevékenységét, akkor a területi szakmai kamara e törvény szerinti szankciót alkalmaz.

(8) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység végzésének feltételeként az e törvény szerint megfelelő tervezői jogosultságon felül az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet kötelező felelősségbiztosítást ír elő.



## **69. § [A kivitelező]**

(1) Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. Amennyiben a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel már nem rendelkezik vagy az adataiban változás következett be, köteles azt a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(2) A Szolgtv. szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(3) A vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást ír elő, továbbá referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló minősítést írhat elő.

(4) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy hozzátartozó részére végezhet.

(5) A vállalkozó kivitelező a feladatellátása során felelős

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,
- b) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért és betartatásáért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményszakmájának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy kormányrendeletben meghatározott esetekben az alkalmazásáért,
- e) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott nyilatkozatának megtételéért,
- g) az f) pont szerinti nyilatkozatának megtételéhez az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti körben a szükséges nyilatkozat beszerzéséért,
- h) az építetővel együttesen a 66. § (3) bekezdésében foglaltakért, és
- i) az építési munkaterületnek jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.

## **70. § [A felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr]**

(1) Felelős műszaki vezetői és építési műszaki ellenőri tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a 27. § (2) bekezdés a) pontja szerinti névjegyzéket vezető szerv engedélyével. A szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt. A szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb

feltételeknek.

(2) A felelős műszaki vezető a feladatellátása során felelős

- a) az építményfajtának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- b) a szakmunka irányításáért,
- c) – kormányrendeletben meghatározott feladatai körében – a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításért,
- d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért,
- f) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és
- g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

(3) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet, az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel vagy szakmával rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 69. § (8) bekezdés b)-f) pontjában foglaltak betartásáért.

(4) Az építető feladatainak ellátására, helyszíni képviselőjeként az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező építési műszaki ellenőr tevékenységét igénybe veheti.

(5) Építési műszaki ellenőri tevékenység a 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontban, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátása. Felelős különösen az építészeti-műszaki dokumentumokban meghatározott építési termék beépítésének ellenőrzéséért.

(6) Építési műszaki ellenőr megbízását jogszabály kötelezővé teheti.

### **71. § [Az építetői fedezetkezelő]**

(1) Az építetői fedezetkezelő az építető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítését segíti elő, és biztosítja az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének célhoz kötött felhasználását.

(2) Az építetői fedezetkezelőnek a kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell – egy összegben, vagy több szakaszra bontott építkezés esetén a szerződés szerinti teljesítési szakaszonként – elhelyeznie az építőipari kivitelezési tevékenység kormányrendeletben meghatározott ellenértékének fedezetét és a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét.

(3) Az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg az építetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetői fedezetkezelést végzők körét, az építetői fedezetkezelés résztvevői feladatait, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait.

**72. § [Az energetikai tanúsító, a zöldfelületi tanúsító, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor]**

- (1) Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.
- (2) Energetikai tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll energetikai tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, a területi mérnöki vagy építész kamara tagja, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.
- (3) Aki energetikai tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.
- (4) Az energetikai tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha működése során az adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 50 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.
- (5) Az energetikai tanúsítói tevékenységet jogszabályban kijelölt kamara az ott meghatározottak szerint ellenőrzi és alkalmazza az ott meghatározott szankciókat.
- (6) Az energetikai tanúsító az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az építésgazdaságért felelős miniszter által kidolgoztatott elektronikus program hitelesítéséért és adattárolásáért díjat fizet, amely 2000 forint. A rendszerhasználati díj az az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet az elsődlegesen az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.
- (7) A zöldfelületi tanúsítói tevékenység az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott ingatlanok ökológiai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről zöldfelületi tanúsítvány kiállítása.
- (8) Zöldfelületi tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, a területi építész kamara tagja, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.
- (9) Aki zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni. A bejelentésben meg kell jelölni a bejelentő természetes személyazonosító adatait.
- (10) A zöldfelületi tanúsítói tevékenységet végző személyt, ha működése során az adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályi kötelezettségét megszegi, a névjegyzéket vezető szerv 50 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.
- (11) A zöldfelületi tanúsítói tevékenységet a Magyar Építész Kamara - jogszabályban kijelölt független szakmai szervezet bevonásával - jogszabályban meghatározottak szerint ellenőrzi és alkalmazza az ott meghatározott szankciókat.
- (12) A zöldfelületi tanúsító az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter által kidolgoztatott elektronikus program hitelesítéséért

és adattárolásáért díjat fizet, amely 2000 forint. A rendszerhasználati díj az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet az elsődlegesen az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

(13) A biztonsági és egészségvédelmi koordinátorral szemben támasztott szakmai követelményeket, alkalmazásának eseteit és az általa ellátandó feladatokat kormányrendelet állapítja meg.

### **73. § [Szervezetek, mint az építési folyamat résztvevői]**

(1) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kormányrendeletben meghatározott feltételek mellett vállalhatja és folytathatja a 68. §, a 70. § (5) és (6) bekezdése, valamint a 72. § (1)–(5) bekezdése szerinti tevékenységet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervezetnek az ott meghatározott tevékenysége folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást ír elő, referenciát vagy a teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

## **HARMADIK RÉSZ A dologi építésjog**

### *VIII. Fejezet A településfejlesztés és a településrendezés*

#### **18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai**

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

(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni

- a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,
- b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,
- c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,
- e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,

- f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,
- g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,
- h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.

(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.

### **75. § [A településtervekkel szemben támasztott követelmények]**

(1) A településtervet

- a) a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban,
- b) az országos, általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével,
- c) e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben, és
- d) országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

(2) A településtervet elfogadása előtt legalább az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

(3) Az államigazgatási szerv a (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

(4) A településterv készítéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer a településrendezési és településfejlesztési feladatok ellátásához szükséges adattartalmú felszínborítási réteget, az érintett területre a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja az E-TÉR rendszeren keresztül.

(5) A településterv elfogadásra beterjeszhető a képviselő-testület elé, azonban csak akkor fogadható el, ha azzal a jogszabályon alapuló záró szakmai véleményében a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult személy egyetért. Nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. Ha a záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon sem került sor, a településterv elfogadható.

(6) Az államigazgatási szervnek és közműszolgáltatóknak a helyi építési szabályzatot a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.

(7) Ha a települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, a településtervében a barnamezős területet lehatárolhatja, továbbá a településfejlesztési terv módosítása során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit

meghatározhatja.

## **76. § [Védelmi előírások]**

(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 terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.

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

(3) Az országos főépítész az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetekben a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.

(4) Az országos főépítész a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településterv tervezete megfelel-e a 7–9. §-ban foglaltaknak, valamint az országos és kiemelt térségi szintű területrendezési és az általános településrendezési követelményeknek.

(5) Az országos főépítész (4) bekezdés szerinti érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítész vélemény adható.

(6) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

(7) Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

(8) Olyan építmény esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyt, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményezés előzi meg.

(9) Az építésügyi hatóság a (8) bekezdés szerinti eljárásokban az engedély iránti kérelmet visszautasítja, ha a tervtanács szakmai véleményében az építészeti-műszaki tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlotta.

## **19. A településtervezés és a településtervező**

### **77. § [A településtervezés]**

(1) Településtervezési tevékenység a településtervek és módosításuk előkészítése, valamint azok

végrehajtásának szakmai elősegítése.

(2) Településtervezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet (a továbbiakban: településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultság) az folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével. A területi építész kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(3) A területi építész kamara annak engedélyezi a településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultságot, aki büntetlen előéletű és nem áll szakértői 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.

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

(5) Településtervek készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat – ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak – más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át. A közérdekű adatot kezelő szerv vagy személy a közérdekű adatok kiszolgáltatására köteles.

(6) A településtervet – annak jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészeivel együtt – magyar nyelven kell dokumentálni.

### **78. § [Önkormányzati feladatellátás]**

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti személlyel kötött településtervezési szerződésre szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni, és
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt.

(3) A települési önkormányzatok a településtervezési feladataik ellátására társulhatnak akkor is, ha területük egymással nem határos, de egy járásban fekszenek.

(4) A településterv a társulási megállapodásban meghatározott településekre együttesen is készülhet. A véleményezési eljárás lefolytatásáról a társulási megállapodásában meghatározott település polgármestere gondoskodik. A társulási megállapodásban szereplő önkormányzat képviselő-testülete alkotja meg és fogadja el a kettő vagy több településre vonatkozó településtervet olyan módon, hogy annak megalkotásához a társulásban részt vevő helyi önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulása szükséges.

## **20. A településtervek típusai és azok tartalma**

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

(1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése

településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

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

(3) A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot fogad el.

(4) A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

(5) A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet. A településrendezési terv módosításával egyidejűleg a képviselő-testület, illetve közgyűlés dönt, hogy a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal fenntartja, vagy a településrendezési tervre tekintettel módosítja.

(6) A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül.

(7) A fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül

a) a Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat, valamint

b) az a) pont szerinti szabályzat által szabályozott terület kivételével a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat.

### **80. § [A településfejlesztési terv]**

(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

a) meghatározza a település jövőképét,

b) meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,

c) rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,

d) meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és

e) a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

(3) A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. A településfejlesztési tervnek tartalmaznia kell a település egészére vonatkozó infrastruktúra-hálózatok szerkezetének meghatározását is.

(4) A településfejlesztési tervet az önkormányzat normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre – ide nem értve a fővárost – csak egy településfejlesztési terv készülhet.



(5) A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.

### **81. § [A helyi építési szabályzat]**

(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, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(2) A helyi építési szabályzat célja

- a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot, valamint
- d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme
- e) az akadálymentes épített környezet megteremtésének és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférésnek az elősegítése.

(3) Építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.

(4) Az utolsó általános helyi önkormányzati képviseléválasztás szerinti év első napján legalább 5000 fő népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek, a járásszékhely városok, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén fekvő települések, valamint a világörökségi területen lévő települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- 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 mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- d) az építési telkek beépítési módjára, az építési helyre, az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
- e) a közterület-alakításra és a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
- f) településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településkép-érvényesítési eszközöket,
- g) a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a (7) bekezdés figyelembevételével, és

h) a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- 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,
- d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,
- e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,
- f) az a)–e) pontban nem szereplő előírások tekintetében az általános településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

(6) Az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet az eltérést kifejezetten megengedi és ahhoz - az eltérés engedélyezésével - a településterv készítése vagy módosítása során az állami főépítész hozzájárul.

(7) Egy településre – ide nem értve a megyei jogú városokat, a fővárost és a fővárosi kerületeket – csak egy helyi építési szabályzat készülhet. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben – a helyi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

(8) A helyi építési szabályzatban – különösen a helyi építési szabályzat (4) bekezdés a) pontja és (5) bekezdés a) pontja szerinti térképi megjelenítése során – megjeleníthető olyan tény vagy adat is, amely a helyi építési szabályzat értelmezését elősegíti.

(9) Ha a helyi építési szabályzatban a (8) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepel, egyértelműen meg kell határozni az ilyen adatok vagy tények körét. A helyi építési szabályzatban a (8) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepeltetése – a (8) bekezdésben meghatározottakon túl – további joghatás kiváltására alkalmas normatív jelleggel nem rendelkezik.

(10) A települési önkormányzat gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekkel kapcsolatos tájékoztatásról.

(11) A (4) bekezdés szerinti helyi építési szabályzatban a gépjármű elhelyezés követelményeit úgy kell megállapítani, hogy az a telken belüli parkolást – akár felszíni, akár parkolóházi megoldás alkalmazásával – előnyben részesítse a közterületi parkolással szemben, és az önkormányzatnak a helyi sajátosságokat minden esetben figyelembe kell vennie az előírások megállapításánál. A felszíni parkolók kialakításánál a meglévő fák védelmére és a fásításra fokozott figyelmet kell fordítani.

(12) A helyi önkormányzatok a parkolók kialakításának rendjét az akadálymentesítési előírások figyelembevételével állapítják meg. A helyi építési szabályzat az általános településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendeletben foglaltaknál kevesebb akadálymentesített parkolóhelyet és parkolóhely-fásítást nem állapíthat meg.

### **82. § [Egyéb településrendezési tervek]**

(1) A fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a fővárosi rendezési szabályzat állapítja meg

- a) a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- b) az a) pont szerinti területi egységekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- c) az a) pont szerinti területi egységek közül a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- d) a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

(2) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – a fővárosi önkormányzat

- a) az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően, a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének,
- b) a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító helyi építési szabályzatot is elfogad. A Duna-parti építési szabályzat a Duna vízfelületére vonatkozóan az úszóművek elhelyezésére és használatára vonatkozó előírásokat is tartalmazhat.

(3) Ha a fővárosi önkormányzat a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott határidőre az (1) 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, legkésőbb két éven belül a kerületi építési szabályzatot a fővárosi rendelkezéseknek meg kell feleltetni.

### **83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]**

(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 –, a 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 kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének 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 elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,
  - b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
  - c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

(4) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó (1)–(3) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

(5) A beépítésre nem szánt területen építési munka és egyéb építési tevékenység végzése során a tájvédelemről, a tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről szóló szabványt, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldást alkalmazni kell.

## **21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

### **84. § [A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]**

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településképvérvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- j) az útépítési és közművesítési hozzájárulás, és
- k) a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településképvérvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

### **85. § [A tilalmak]**

(1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a

természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

(3) A 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 helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

#### **86. § [A változtatási tilalom tartalma]**

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

#### **87. § [A telekalakítási és építési tilalom tartalma]**

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a) a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,
- b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről vagy a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében,

c) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében. A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

a) a bontási munkák,

b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

c) a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,

d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és

e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

### **88. § [A telekalakítás]**

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

(2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.

(3) A telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.

(4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a

gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.

### **89. § [A telekalakítás esetkörei és garanciális szabályai]**

(1) A telekalakítás lehet:

- a) telekcsoport újraosztása,
- b) telekfelosztás,
- c) telekegyesítés,
- d) telekhatár-rendeázés vagy
- e) vasúti telekalakítás.

(2) A telekalakítási hatóság

- a) a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak nem megfelelő engedély iránti kérelmet elutasítja, és
- b) döntése semmis, ha a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát mellőzve hozta meg döntését.

(3) A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület, országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett természeti terület, fokozottan védett természeti terület, helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület, barlang felszíni védőövezete védett mesterséges üreg felszíni védőövezete, országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület védőövezete, helyi jelentőségű védett természeti terület védőövezete jogi jelleg van bejegyezve, akkor az ingatlan-nyilvántartási változásbejegyzés feltétele az, hogy a kialakuló, jogi jelleggel természetben érintett földrészlet tulajdoni lapjára tovább kell jegyezni a jogi jelleget A telekalakítási engedélynek rendelkeznie kell arról, hogy mely kialakuló földrészletek tulajdoni lapján kell továbbvezetni a jogi jelleget.

### **90. § [Az építésjogi kártalanítás]**

(1) Ha a helyi önkormányzat

- a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy
- b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, haszonélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

(3) Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelté után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó –

jogsabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás

- a) a környezeti vagy természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás, tilalom,
- b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,
- c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,
- d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,
- e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás,
- f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás, és
- g) - ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített - az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása

esetében.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

(7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

### **91. § [A kártalanítási kötelezettség teljesítése]**

(1) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében az építési korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi és a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(2) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezése napján válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendelet hatálybalépésének, vagy a hatósági határozat véglegessé válásának a napja. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna.

(3) Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott



eltérésekkel. A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(4) A tulajdonost, haszonélvezőt a 90. § (4) bekezdésében foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (2) bekezdés szerinti kártalanítás, és a 90. § (4) bekezdésében szabályozott ingatlan megvételének követelése a (2) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(5) A fővárosban a tulajdonos a 90. § (4) bekezdése szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő azzal, hogy a megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (2) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **92. § [A településrendezési szerződés]**

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

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

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

### **93. § [A településrendezési kötelezések]**

(1) Településrendezési kötelezés keretében önkormányzati hatósági döntéssel

- a) beépítési kötelezettség,
- b) leállási kötelezettség,
- c) helyrehozatali kötelezettség vagy
- d) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében – a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – ha az általa elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom ellenére végeznek építési munkát vagy alakítanak telket – a jogszabályi kötelezettségek érvényesülése érdekében leállási kötelezettséget állapíthat meg a telkek, telkek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben. A leállási kötelezettség alapján gondoskodni kell az önkormányzati rendelet hatálybalépésekor fennálló állapot visszaállításáról.

(4) A települési önkormányzat – jogszabályban meghatározott esetekben és módon, a településkép javítása érdekében – a településképet rontó rossz állapotú épületek, reklámhordozók és reklámtartó berendezések meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat az épületekkel kapcsolatban előírt kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető.

(5) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – az építési telek rendeltetésszerű és zavartalan használatának védelme érdekében – helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a gondatlan vagy tudatos tevékenység eredményeképpen inváziós fás szárú növényfajokkal borított lakóterületi telek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben. A helyrehozatali kötelezettség alapján gondoskodni kell arról, hogy a szomszédos lakóövezeti ingatlanon az inváziós fás szárú növényfajok megjelenése ne korlátozza az ingatlan rekreációs, pihenési és kiskertes művelési funkcióját.

(6) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében – az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

(7) A településrendezési kötelezést tartalmazó határozat közlésével egyidejűleg a települési önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének törlésére.

## *IX. Fejezet*

### *Országos és helyi településkép-védelem*

## **22. A településkép védelmének rendszere**

### **94. § [A településkép-védelem elemei]**

(1) A településkép védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájépítészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem, valamint a jellegzetes rálátásokból, nézőpontokból feltáruuló látvány védelmének figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.

(2) A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban – vagy a 81. § (7) bekezdésében meghatározott esetekben az ott meghatározott módon – településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja. A fővárosi önkormányzatot a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat vonatkozásában ugyanezek a szabályozási jogkörök illetik meg.

(3) Törvény és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet településkép-védelmet biztosíthat – településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök megállapításával – a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének területére olyan módon, hogy erre a területre a (2) bekezdés szerinti önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket nem állapíthat meg.

(4) Kormányrendelet országos településkép-védelmet biztosíthat – kiemelt településképi követelmények és kiemelt településkép-érvényesítési eszközök megállapításával – a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre olyan módon, hogy a (2) bekezdés szerinti önkormányzat által megállapított településképi követelmények és önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök nem lehetnek ellentétesek az országos településkép-védelmet biztosító kormányrendelet előírásaival.

### **95. § [Az országos településképvédelem]**

(1) A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyekre a településképvédelme érdekében

- a) kiemelt településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kiemelt kézikönyv) készítését írhatja elő,
- b) kiemelt településképi követelményeket határozhat meg,
- c) kiemelt településképvérvényesítési eszközök alkalmazását írhatja elő, és
- d) támogatási és ösztönző rendszer útján elősegítheti a kiemelt településképi követelmények érvényesülését.

(2) A kiemelt kézikönyv az országos főépítész és az országos tájépítész közreműködésével, az illetékes önkormányzati főépítész bevonásával készül, ennek tartalmára, elkészítésére és egyeztetésére vonatkozó részletes szabályokat, valamint a kiemelt településképi követelményeket és a támogatási és ösztönző rendszer elemeit kormányrendelet tartalmazza.

(3) A településképi szempontból kiemelten meghatározó területre kormányrendeletben kijelölt államigazgatási szerv

- a) tájékoztatást adhat és szakmai konzultációt biztosíthat a kiemelt településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a követelmények érvényesítési módjára,
- b) kiemelt településképi véleményezési eljárást folytathat le és településképi véleményt adhat az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,
- c) kiemelt településképi bejelentési eljárást folytathat le és településképi döntést hozhat az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében,
- d) településképi kötelezést adhat ki, és településképvédelmi bírságot szabhat ki.

(4) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében legalább 500 000 forint, legfeljebb 10 000 000 forint összegű, közigazgatási bírságnak megfelelő településképvédelmi bírság kiszabását rendeli el.

(5) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott szempontok mellett mérlegeli, hogy a jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza az (1) bekezdésben meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását.

(6) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a településképvédelmi bírság kiszabása feltételeinek teljesülése esetén – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései szerint – helyszíni bírságot is alkalmazhat, amely azonban nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

### **96. § [A helyi településképvédelem]**

(1) A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének területe kivételével –

- a) a település teljes közigazgatási területére, a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre, telekstruktúrára vagy egyedileg meghatározott egyéb területére – ideértve építési övezeteket, övezeteket vagy azok csoportját – az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára

vonatkozó egyedi vagy területi,  
b) háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelményt állapíthat meg.

(2) A településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(3) A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(4) A kézikönyv, illetve a településképi szabályozás az önkormányzati főépítész közreműködésével és a társadalmi nyilvánosság széleskörű biztosításával készül.

(5) A kézikönyvet a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni.

(6) Az építési tevékenység során a településképi követelmények teljesítése az építtető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége, tervező és kivitelező hiányában az építtető felelőssége. A tervező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a kivitelezési dokumentáció a településképi követelményeket figyelembe vette. A kivitelező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a részére átadott kivitelezési dokumentációban foglaltak szerint járt el. Az építtető mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a felelősség a tervezőt vagy a kivitelezőt terheli.

(7) Az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények és a (2) bekezdés szerinti kézikönyv részletes tartalmi kereteit kormányrendelet határozza meg.

(8) A világörökségi terület, valamint a Világörökség Jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményeit a helyi építési szabályzatban megállapított településképi követelményektől függetlenül alkalmazni kell.

(9) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – rendeletében helyi emlékké nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. A helyi emlékké nyilvánítás során vizsgálni kell a településen található, az állam által nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket.

(10) A helyi építési szabályzat vagy a 81. § (7) bekezdésében meghatározott esetekben külön rendelet

- a) tartalmazza a helyi emlékek feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, a helyi emlékekkel összefüggő településképi-érvényesítési eszközökre, továbbá a helyi emlékek nyilvántartására vonatkozó követelményeket,
- b) tartalmazhatja a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt –, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó

költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

(11) A helyi emlékké nyilvánítás értékvizsgálaton alapul. Helyi emlékké nyilvánításról a képviselőtestület csak abban az esetben dönthet, ha döntéshozatala során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem elrendelését alátámasztó értékvizsgálatról szóló dokumentációt is.

(12) A helyi emlék területi vagy egyedi védelem lehet, amelynek értékvizsgálati követelményeit az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

### **23. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer**

#### **97. § [Településkép-érvényesítési eszközök]**

(1) A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő.

(2) A településkép védelme érdekében

- a) az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
- b) az önkormányzat kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),
- c) az önkormányzat településképi bejelentési eljárást
  - ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,
  - cb) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetismódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,
- d) az önkormányzat településképi kötelezést adhat ki és településkép-védelmi bírságot szabhat ki,
- e) az önkormányzat a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településkép-védelmi bírságot szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvéggezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

(3) A szakmai konzultációt a települési önkormányzat a helyi építési szabályzatában kötelezővé teheti azzal, hogy annak helye van az épületek egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt is, és ebben az esetben a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

(4) A (2) bekezdés szerinti településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.

### **98. § [A településképi véleményezési eljárás]**

(1) A helyi önkormányzat településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy annak hiányában az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét. A tervtanács eljárása beszámít az (1) bekezdés szerinti eljárási határidőbe.

(3) Ha az önkormányzat az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek kell tekinteni.

(4) Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhöz, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.

(5) Amennyiben a településképi vélemény a jogszabályban foglaltakkal ellentétes, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével kizárhatja.

(6) Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

### **99. § [A településképi bejelentési eljárás]**

(1) A települési önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában foglalt esetekben, valamint – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – településképi bejelentési eljárást folytat le a 97. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontjában foglalt esetben.

(2) A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az illetékes önkormányzatnál kezdeményezi. A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg.

(3) Az önkormányzat a (2) bekezdés szerinti álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

### **100. § [A településképi kötelezés és a településképi-védelmi bírság]**

(1) Ha az ingatlant érintően

- a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentés eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet,

az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképvédelmi bírság ismételten kiszabható.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(4) A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

### **101. § [Önkormányzati támogató és ösztönző rendszer]**

A helyi önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a helyi építési szabályzat határozza meg.

## **24. Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai**

### **102. § [A reklámszabályozás hatálya]**

(1) E törvény reklámra és reklámeszközre vonatkozó rendelkezései a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámra terjednek ki, ide nem értve

- a) a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést, továbbá az üzlethelyiség portáljában – kirakatában – elhelyezett gazdasági reklámot,
- b) a járművön elhelyezett gazdasági reklámot, és
- c) a tulajdonos által az ingatlanán elhelyezett, annak elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívást, hirdetést, valamint a helyi önkormányzat által lakossági apróhirdetések közzétételének megkönnyítése céljából biztosított táblán vagy egyéb felületen elhelyezett, kisméretű hirdetéseket.

(2) E törvény hatálya kiterjed a reklámnak és reklámeszköznek a közúti közlekedési jogszabályok szerinti közút úttesten kívüli burkolatlan részén és a közút tengelyétől számított 100 méteren belüli elhelyezésére is.

(3) E törvény hatálya nem terjed ki a Vetv. szerinti politikai reklámra és annak közzétételére.

### **103. § [Reklám-elhelyezési tilalom]**

(1) Tilos elhelyezni reklámot, reklámeszközt

- a) a kiemelt nemzeti emlékhelyen,
- b) a műemléken és annak telkén,
- c) a történeti kert területén,
- d) a védett temető területén,
- e) a kiemelten védett régészeti lelőhelyen, és
- f) az országos jelentőségű védett természeti terület területén.

(2) Az (1) bekezdés szerinti, településképvédelmi és örökségvédelmi célú reklám-elhelyezési tilalom miatt az államot kártalanítási kötelezettség nem terheli.



(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken elhelyezett reklámeszközt 2025. január 31-ig el kell távolítani.

#### **104. § [Reklámok közzétételének keretszabályai]**

(1) A 103. § hatálya alá nem tartozó közterületeken, valamint közterületnek nem minősülő ingatlanon (a továbbiakban: magánterület) közterületről látható reklám és reklámeszköz csak olyan

- a) módon,
- b) méretben,
- c) megjelenési formában és
- d) időtartamban

helyezhető el, vagy tehető közzé, hogy az e törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglalt előírások teljesüljenek, valamint a település, településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculata és szerkezete ne sérüljön.

(2) A reklám és reklámeszköz elhelyezésének részletszabályait megállapító, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet megalkotása és végrehajtása során érvényre kell juttatni azt az alapelvet, amely szerint a reklámok mennyisége az építészeti örökség és a településképi védelme érdekében csak ésszerű mértékű lehet. A reklámeszközökkel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek.

(3) A reklám kizárólag

- a) utcabútoron,
- b) hirdetőoszlopon,
- c) villanyoszlopon,
- d) reklámhordozót tartó berendezésen,
- e) tűzfalon – kifeszített reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve vagy festett reklámként–,
- f) tetőreklámként, reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve,
- g) építési reklámhálón vagy
- h) reklámhálón

helyezhető el.

(4) A helyi építési szabályzat nem tartalmazhat olyan településképi rendelkezést, amely az utcabútorok létesítését vagy telepítését, az utcabútor reklámeszközként történő használatát, illetve az utcabútoron reklám közzétételét szabályozza.

(5) A kormányrendeletben meghatározott, citylight reklámeszköznél kisebb felülettel rendelkező reklámeszközök elhelyezése tilos.

(6) Az építési reklámháló és a reklámháló elhelyezése során figyelemmel kell lenni arra, hogy azok a benapozást gyengítik, ezért az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyisége ablakainak eltakarására csak úgy kerülhet sor, ha az épület adott lakásához tartozóan nem kerül eltakarásra valamennyi huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablaka. Építési reklámháló kizárólag társasházak homlokzat-felújításához kapcsolódóan helyezhető el. Az építési reklámháló és a reklámháló elhelyezése során figyelemmel kell lenni a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartására, különös tekintettel a homlokzati tűzterjedés elleni védelemre és a homlokzati mentés feltételeinek biztosítására.

(7) Reklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe tartozik.

(8) A (6) és (7) bekezdésnek, valamint az egyéb településkép-védelmi előírásoknak megfelelően telepített reklámeszközön kizárólag akkor helyezhető el reklám, ha a reklámeszközt a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben foglaltak szerint – az országos reklámkataszterbe bejegyezte. Az országos reklámkataszter hatósági nyilvántartás.

(9) A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság a reklámeszközt hivatalból törli az országos reklámkataszterből a (7) bekezdés szerinti eljárásban hozott döntés visszavonása, megsemmisítése vagy hatályon kívül helyezése esetén.

(10) Reklámeszköz közterületi és magánterületi elhelyezésére vonatkozó szerződés legfeljebb tizenöt évre köthető. Az építési hálón való elhelyezés maximális időtartama 24 hónap.

### **105. § [Jogkövetkezmények]**

(1) E törvény vagy a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet reklámok, reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó szabályainak – ideértve a tilalmakat, az elhelyezés módjával és formájával, a mérettel és az időtartammal kapcsolatos korlátozásokat is - megszegése esetén a járási (fővárosi kerületi) hivatal közigazgatási bírságot szab ki az (5) bekezdésben foglalt személyekkel szemben, és megfelelő határidővel elrendeli a jogsértő állapot megszüntetését. A bírság mértéke 650 000 forinttól 4 000 000 forintig terjedhet, amely a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételten is kiszabható.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a járási (fővárosi kerületi) hivatal helyszíni bírságot is alkalmazhat. A helyszíni bírság nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól. A helyszíni bírság összege 10 000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.

(3) A végleges döntéssel kiszabott bírság az államháztartás központi alrendszerének bevételét képezi.

(4) Ha a kötelezett a jogsértő állapotot határidőre nem szüntette meg, a járási (fővárosi kerületi) hivatal – a közigazgatási bírság (1) bekezdés szerinti ismételt kiszabása helyett –

- a) a kötelezett költségére és veszélyére megszünteti a jogsértő állapotot, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi és
- b) a reklámeszközt elkobozza.

(5) Az (1), (2) és (4) bekezdésben foglalt jogkövetkezményt – az egyetemleges felelősségre tekintettel – a járási (fővárosi kerületi) hivatal a reklámeszköz elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt alkalmazhatja, és az eltávolítást bármelyiküktől követelheti.

### **106. § [Plakátok elhelyezése]**

(1) Aki idegen vagyontárgyon a tulajdonos, a bérlő, illetve állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgy esetén a vagyongazdálkodási jog gyakorlójának hozzájárulása nélkül plakátot helyez el, vagy akinek érdekében a tulajdonos, a bérlő, illetve állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgy esetén a vagyongazdálkodási jog gyakorlójának hozzájárulása nélkül plakátot helyeznek el, közigazgatási bírsággal sújtható.

(2) A közigazgatási bírság kiszabására közterület esetén a közterület-felügyelet jogosult.

(3) A helyszíni intézkedés során helyszíni bírság alkalmazásának is van helye.

(4) A közigazgatási bírság összege 40 000 forinttól 200 000 forintig terjedhet. A helyszíni bírság összege 10 000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.

(5) A közterület-felügyelet a közigazgatási bírság és a helyszíni bírság mértékét figyelmeztetés mellett enyhítheti, vagy a jogsértő magatartás csekély súlya miatt a kiszabását mellőzheti, feltéve, hogy a jogsértő magatartást tanúsító személy a plakátot haladéktalanul eltávolítja.

**107. § [A közpénzekkel való felelős gazdálkodásra kötelezett szervezetekre vonatkozó különös plakát-elhelyezési szabályok]**

(1) A központi költségvetésről szóló törvényben nevesített és támogatásban részesített költségvetési szerv és jogi személy, valamint a központi költségvetésről szóló törvényben nevesített és támogatásban részesített jogi személytől támogatásban részesülő jogi személy, amennyiben a támogatásának összege az éves bevételeinek felét eléri (a továbbiakban együtt: reklámozó) – a közpénzekkel való felelős gazdálkodás érdekében – reklámhordozón az e §-ban meghatározottak szerint tehet közzé plakátot.

(2) A Grt. szerinti médiahirdetésfelület-értékesítő, valamint reklám közzevője (a továbbiakban együtt: médiahirdetésfelület-értékesítő), amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott reklámozó számára közzétételi lehetőséget biztosít, a listaárat köteles az e §-ban meghatározottak szerint kormányrendeletben kijelölt fővárosi és vármegyei kormányhivatal számára bejelenteni. A kijelölt fővárosi és vármegyei kormányhivatal a listaárat honlapján közzéteszi.

(3) A listaár a médiahirdetésfelület-értékesítő által érvényesített, az azonos típusú, méretű és elhelyezkedésű reklámhordozók tekintetében az előző üzleti évben az alkalmazott kedvezmények érvényesítése nélkül, a megrendelő személyétől, a megrendelés mértékétől függetlenül meghatározott ár.

(4) A reklámozó listaáron helyezhet el reklámhordozón plakátot, ettől csak a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) szerinti uniós nyílt eljárás szerint lefolytatott beszerzéssel, vagy a Kbt. szerinti központi beszerző szerv által lefolytatott beszerzési eljárás alkalmazásával térhet el.

(5) Ha a Kbt. alapján nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni, a reklámozó listaáron helyezhet el reklámhordozón plakátot.

(6) Az e § szerinti szabályok betartását a fővárosi és vármegyei kormányhivatal ellenőrzi. Az ellenőrzés elősegítése érdekében a plakát közzététele céljából megkötött szerződést a reklámozó a kormányrendeletben kijelölt fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak haladéktalanul megküldi, amelyet az a honlapján közzétesz.

(7) Az e § rendelkezéseinek megsértése esetén a hatóság a médiahirdetésfelület-értékesítő és a reklámozó költségén a plakátot két napon belül eltávolítja.

(8) Az e § rendelkezéseinek ismételt vagy többrendbeli megsértése esetén a fővárosi és vármegyei kormányhivatal jogellenesen elhelyezett plakátonként 200 000 forint közigazgatási bírságot szab ki a médiahirdetésfelület-értékesítővel és a reklámozóval szemben, kivéve, ha az eset összes körülményének mérlegelése alapján megállapítható, hogy a plakát elhelyezése nem a reklámozó vagy a médiahirdetésfelület-értékesítő közrehatására vezethető vissza.

## 25. Alkalmazási szabályok

### 108. § [A kulturális örökség műemlékvédelemmel érintett elemei]

- (1) A műemlékek a nemzet kulturális örökségének részei. A műemlékek e törvény szerinti védelme nem érinti a kulturális örökség más elemeinek más jogszabály alapján fennálló védeltségét.
- (2) A műemlékké nyilvánított nemzeti emlékek védelmét a műemlékvédelem körében e törvény valósítja meg.
- (3) E fejezet rendelkezéseit a 149. § (5) bekezdése kivételével a nemzeti emlékek minősülő műemlékekre kell alkalmazni.

## 26. Általános rendelkezések

### 109. § [Együtműködési kötelezettség a műemlék védelmében]

- (1) A műemlékek megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a műemléki értékek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása.
- (2) A műemléki értékeket tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni és értékelni. A műemlékeket az utókor számára meg kell őrizni és hozzáférhetővé kell tenni.
- (3) A műemlékek felderítése és kutatása csak e törvény rendelkezései és e törvény végrehajtására kiadott, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet alapján végezhető.
- (4) A műemlékek védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.
- (5) A nemzetközi együttműködésben a nemzetközi szerződésekkel összhangban érvényesíteni kell a határokon túli magyar vonatkozású építészeti örökség, és a más nemzetek hazánkban található ingó, ingatlan és szellemi örökségének védelmét.
- (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

### 110. § [A kulturális örökség védelméért felelős miniszter feladatai]

- (1) E törvény alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter műemlékvédelemmel kapcsolatos feladatkörében
  - a) feltárja és nyilvántartja a műemlékeket,
  - b) a műemléki értékeket felkutatja, tudományos kutatást végez, a műemléki értékeket számba veszi és értékeli, dokumentálja, nyilvántartja, védetté nyilvánítja és a védendő sajátos helyszíneket meghatározza,
  - c) a műemlékek és környezetük megőrzését és védelmét biztosítja,
  - d) elősegíti és támogatja a műemlékek fenntartását, felújítását, helyreállítását, valamint eszmei

- értékükkel összhangban álló hasznosítását,
- e) megteremti a műemlékek fenntartásának és az értékvédelmet szolgáló fejlesztésének összhangját,
  - f) a műemlékekről és a műemlékvédelmi tevékenységről tudományos kutatást, oktatást, ismeretterjesztést végez, és közreműködik a szakmagyakorláshoz szükséges képzésekben,
  - g) biztosítja a műemléki értékekkel együttes régészeti örökségi elemek és a kulturális javak értékeinek, a világörökségi védelmét képező, valamint a természeti, táji jellegek kölcsönös megőrzését,
  - h) felkutatja, feltárja a határon túli magyar nemzeti vonatkozású építészeti örökség elemeit és jegyzékben rögzíti értékeit,
  - i) vita esetén döntést hoz arról, hogy valamely tárgy, létesítmény vagy jelenség a műemlékvédelem körébe tartozik-e.

(2) A műemlékvédelemmel kapcsolatos jogszabályban meghatározott feladatok ellátásában jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv működik közre.

(3) A műemlékvédelemmel kapcsolatos hatósági és egyéb szakmai döntések előkészítését az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott örökségvédelmi tanácsadó testületek segítik.

(4) A műemlék megóvását, tudományos kutatását és értékelését az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv kormányrendeletben meghatározottak szerint szakértői szolgáltatásokkal segíti elő.

### **111. § [Állami feladatellátás résztvevői]**

(1) A műemlékvédelem állami feladatellátása a Kormány kulturális örökségvédelemért való felelőssége körében valósul meg a kulturális örökség védelméért felelős miniszter irányításával, hatósági, örökségvédelmi szakmai, valamint szolgáltatás jellegű feladatellátással.

(2) Műemlékkel kapcsolatos hatósági eljárásban törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott beavatkozás, illetve tevékenység esetén tervtanácsként az Országos Építészeti Tervtanács vagy a területi építészeti tervtanács jár el.

(3) A műemlékre, valamint a műemléki területekre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti tervtanácsok részletes eljárási szabályait az e törvény alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

## **27. A műemléki értékek védelme**

### **112. § [A műemléki értékek műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínévé nyilvánítása]**

(1) A műemlékké nyilvánítási eljárás építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, műemléki terület, valamint ezek rendeltetés szerűen összetartozó egysége vagy ezek maradványa vonatkozásában indítható, amennyiben ezek országos jelentőségű műemléki értéke feltételezhető. A műemléki érték – nemzeti emlékeknek minősülő – műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné nyilvánítása hivatalból indul, vagy az örökségvédelmi hatóságnál – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott módon - kezdeményezhető.

(2) A műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné nyilvánítás, a nevesített műemléki érték meghatározása és a műemléki védettség megszüntetése tudományos előkészítését a nyilvántartási hatóság az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint

folytatja le.

### **113. § [A műemléki védettség létrejötte]**

(1) A műemléki értékeket vagy a műemléki értékek összességét a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletben nyilvánítja nemzeti emlékeknek minősülő műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné. Ezen műemlékké nyilvánításnak tartalmaznia kell

- a) a védetté nyilvánítás tényét,
- b) a védetté nyilvánított műemléki érték meghatározását és a védelem célját,
- c) a védelem fajtáját, azon belül
  - ca) műemlék,
  - cb) műemléki sajátos helyszín,
- d) a műemléki környezet kijelölését – amennyiben a műemléki érték jellege alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter indokoltnak tartja –, és
- e) – műemlék esetén – az érintett ingatlanra vagy ingatlanrészre vonatkozó, állami elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezést, ha azt a műemléki érték jellege alapján a miniszter indokoltnak tartja.

(2) A műemlék és a műemléki sajátos helyszín megadható:

- a) a műemlék helyrajzi számmal történő meghatározásával vagy
- b) a műemlék helyrajzi számmal történő meghatározásával és a földrajzi azonosítókkal lehatárolt ingatlanrész meghatározásával, továbbá
- c) sajátos domborzati vagy településszerkezeti adottság, illetve több közigazgatási területi egységet érintő, illetve jelentős területi kiterjedésű helyszín lehatárolását jelölő térképi ábrázolással.

(3) A műemléki védelem elrendelésének feltétele az értékvizsgálati dokumentáció megléte.

### **114. § [A műemlék védettségének fennállása]**

(1) A műemléki védettség e törvény erejénél fogva a műemlék építmény egészére, a védettséget megalapozó hiteles alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira és a műemlék fekvése szerinti ingatlanra terjed ki.

(2) A műemléken a (1) bekezdés szerinti védettségtől eltérő miniszteri rendelettel elrendelt védettség a műemléki értékek egy részére, valamint az ennek fekvése szerinti ingatlanra vagy ingatlanrészre korlátozóan csak az értékmeghatározó szakértői vizsgálatban elkészült dokumentáció alapján terjedhet ki.

(3) A műemlék helyszínén és műemléki sajátos helyszínén a nevesített műemléki értéket a műemléki értékleltárba fel kell venni és azt a közhiteles nyilvántartásnak is tartalmaznia kell.

(4) Nevesített műemléki érték lehet a műemlék fekvése szerinti ingatlan vagy ingatlanrész is.

(5) A műemlék jogszabályban meghatározott védőövezete műemléki környezetnek minősül. A műemlék védettségének megszüntetése esetén a jogszabályban meghatározott műemléki környezet e törvény erejénél fogva megszűnik.

### **115. § [A műemlék védettségének megszüntetése]**

(1) A műemlék védettségének megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a műemlék, műemléki sajátos helyszín

- a) megsemmisült,
- b) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette,
- c) a szakmai ismérveknek nem felel meg,
- d) a védetté nyilvánítás céljának nem felel meg, vagy
- e) áthelyezése vagy telekalakítása következtében az adott telken a védett érték nem található meg.

(2) A műemléki védettséget a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletben szünteti meg. A műemléki védelem törlésére irányuló eljárásra a műemlékké nyilvánításra vonatkozó eljárásrendet kell alkalmazni.

(3) A műemléki védelem megszüntetésének feltétele az értékvizsgálati dokumentáció megléte.

(4) Ha a védettség megszüntetésére az (1) bekezdés c) vagy d) pontja alapján került sor, a miniszter a védettség megszüntetését kimondó rendelet kihirdetésével egyidejűleg kezdeményezheti a műemlék fekvése szerinti települési (fővárosban a fővárosi vagy a fővárosi kerületi) önkormányzatnál a helyi emlékké nyilvánítást.

(5) A települési önkormányzat köteles érdeemben vizsgálni a miniszter (4) bekezdés szerinti kezdeményezését.

#### **116. § [A műemléki értékek minősítése]**

(1) A műemléki értéket minősíteni kell nemzeti vagy helyi jelentősége alapján. A nemzeti emlékké minősülő műemléket a miniszter rendeletben nyilvánítja védetté.

(2) A kategóriába sorolás szempontjait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

#### **117. § [A műemlékvédelem sajátos helyszíneinek megóvása]**

(1) Műemléki sajátos helyszín

- a) a történeti kert,
- b) a történeti temetkezési hely,
- c) a műemléki terület, amely lehet
  - ca) történeti táj,
  - cb) műemléki jelentőségű terület,
  - cc) műemléki környezet.

(2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

(3) A műemléki sajátos helyszínek megőrzésére vonatkozó műemlékvédelmi követelményeket és eljárási szabályokat e törvény alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

#### **118. § [Történeti kertek]**

(1) A történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bír, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő táj- és kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park.

(2) Történeti kertként műemléki védelemben kell részesíteni a kiemelkedő jelentőségű történeti kert, mely a műemlékkel együttest alkot.

(3) A történeti kertet lehetőleg eredeti rendeltetésének megfelelően, teljes eredeti területére kiterjedően kell védelem alá helyezni.

(4) A műemléki védelem alatt álló történeti kert egésze nem számolható fel, annak védett részei nem szüntethetők meg.

(5) A műemléki védelem alatt álló történeti kert összefüggő ingatlan-együttesétől leválasztott ingatlanok telekegyesítésére törekedni kell, és a műemléki értékek egységes tulajdonosi szerkezetét biztosítani kell.

(6) A történeti kert ingatlanán és környezetében a műemléki védelem kiterjed a kertépítészeti alkotás elemeinek a műemlékkel összefüggő történeti, funkcionális kapcsolódására, a műemlékkel és tájjal való együttes eredeti formálására, valamint a történeti látványkapcsolat védelmére.

### **119. § [Történeti temetkezési helyek]**

(1) Védelemben kell részesíteni azokat a történeti temetkezési helyeket vagy ezek meghatározott részeit, különösen a sírjeleket, síremlékeket, sírépítményeket, amelyek műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei.

(2) Műemléki védelemben részesíthető

- a) a temető egész területe;
- b) a temető körülhatárolt területrésze;
- c) a sírjel, síremlék, sírépítmény;
- d) a síremlékcsoportok, sírjel, sírépítmény együttesek, vagy azok megjelenése, látványa;
- e) a temető egyéb építménye, tartozéka, illetve eleme;
- f) a temetkezési emlékhely.

(3) Műemléki védelem alatt álló történeti temetkezési hely, illetve annak részei nem szüntethetők meg, valamint e törvény alapján védett sírjel, síremlék, sírépítmény nem bontható el.

### **120. § [Műemléki területek]**

(1) Történeti tájként kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális örökségi épített és táji környezetet, amely történeti, kultúrtörténeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaiilag körülhatárolható egységet alkot.

(2) Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

(3) A műemléki környezet a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz.

(4) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a sajátos környezeti, táji, településszerkezeti



adottságokra figyelemmel az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben részletesen meghatározott adottságok esetében a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendeletben a (3) bekezdéstől eltérően jelöli ki a műemléki környezetet.

(5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.

### **121. § [A műemlékek ideiglenes védelme]**

(1) Az örökségvédelmi hatóság

a) a műemléki értéket a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg, vagy

b) ha a műemléki értéket megsemmisülés vagy értékeinek eltűnése fenyegeti,

soron kívül, a jogszabályban meghatározott tartalmú értékvizsgálat alapján legfeljebb kétéves időtartamra ideiglenes védelem alá helyezheti, és a határozatot azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja.

(2) Az ideiglenes védelem nem hosszabbítható meg.

(3) Az ideiglenes műemléki védelem alatt álló ingatlanra a műemlékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni e törvénynek a műemlékek elővásárlására és kötelezésére vonatkozó rendelkezései kivételével.

(4) Az ideiglenes védelem megszűnik a határozatban megjelölt időtartam elteltével, illetve a műemlékké nyilvánításról szóló rendelet hatálybalépésével.

(5) Az ideiglenes műemléki védettség ismételten elrendelhető.

(6) Ha a nyilvántartási hatóság a műemlékké nyilvánítás előkészítése során megállapítja, hogy a védetté nyilvánítás nem indokolt, az ideiglenes védettséget meg kell szüntetni.

### **122. § [A határon túli magyar nemzeti építészeti örökség számbavétele]**

A határon túli magyar nemzeti vonatkozású építészeti örökség elemeinek felkutatása, feltárása és értékeinek jegyzékben történő rögzítése kiemelt cél, annak részletes eljárásrendjét és a jegyzék tartalmát e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet határozza meg.

## **28. A műemléki értékek megőrzése**

### **123. § [A műemlék fizikai megőrzése]**

(1) A műemlék nem bontható le.

(2) A műemléket fizikai valójában és jelentőségében kell megőrizni, ezért a műemlék részleges bontása csak akkor engedélyezhető, ha a bontási tevékenység a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható, és ha

a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentését,

b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását,

c) a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat, ha az életveszély-elhárítás más szerkezeti beavatkozásokkal nem biztosítható vagy

d) a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, utólag létesített és műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását célozza.

(3) A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére és megóvására vonatkozó követelményeket érvényesíteni kell.

#### **124. § [A műemlék ingatlan egységének megőrzése]**

(1) Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

(2) A műemléki értéket hordozó ingatlan telekalakítása, önálló ingatlanná történő kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a védett érték épségét, jellegét, a településszerkezetben, településképi betöltött szerepét a kialakuló telekhatárok biztosítják, és a történeti-látványkapcsolatok nem sérülnek, továbbá, ha a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerül eltérő ingatlanra.

(3) Műemléki értéket hordozó, történetileg vagy használati módjában összetartozó ingatlanok telekegységének biztosítására, valamint az ilyen ingatlanok egyesítésére törekedni kell.

#### **125. § [A műemlék tulajdonosi egységének megőrzése]**

Jelentős történeti és kulturális értékű, illetve veszélyeztetett helyzetű műemlékek és műemlékegyüttesek fokozott védelmét, a védett értékek egységes tulajdonosi szerkezetét, a történetileg összetartozó részeinek, illetve területeinek egységes használati módját és dologi jogi kapcsolatát az e törvényben meghatározott eszközökkel biztosítani kell.

#### **126. § [A műemlékek hasznosítására és tulajdonjogának átruházására irányuló jogügyletek]**

(1) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges

- a) az olyan jogügylethez, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül,
- b) az olyan jogügylethez, amely az állami vagyon körébe tartozó műemléket - a jogszabályban foglaltak szerint, közérdekből alapított használati jog, vezetékjog, szolgálat kivételével - megterheli, biztosítékkul adja,
- c) az állami tulajdonban álló műemlék vagyongazdálkodójának kijelöléséhez vagy annak megváltoztatásához,
- d) az állami tulajdonú vagyongazdálkodási szerződés hatálya alatt nem álló és 90 napot meghaladó időtartamra a tulajdonosi joggyakorló által a műemlék hasznosítására irányuló bármely jogügylethez.

(2) Az (1) bekezdés d) pontja alapján létrejött jogügylet időtartama nem hosszabbítható meg, továbbá ugyanarra a műemlékre vonatkozóan ugyanazon felek között új határozott idejű jogügylet az (1) bekezdés d) pontja alkalmazásával nem köthető.

(3) Az (1) bekezdés szerinti jogügylet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása nélkül érvénytelen.

(4) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyó nyilatkozatára az általános

közigazgatási rendtartásról szóló 2016. CLV. törvény 80. és 81. §-ában foglaltakat nem kell alkalmazni.

(5) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a jóváhagyást megtagadhatja, ha az (1) bekezdésben meghatározott jogügylet a védeltséget megalapozó értéket veszélyezteti, vagy az a védett érték egységes tulajdonosi szerkezetének kialakítását, egységes hasznosítását nem szolgálja.

(6) A nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék ingatlannal kapcsolatos, az (1) bekezdés a)–c) pontja szerinti jogügylettel összefüggő ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi a miniszter hozzájáruló jognyilatkozata.

(7) Ha a műemlék az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) alapján az állami tulajdon fenntartása mellett az önkormányzat ingyenes használatába került, az Övt. 27. § (4) bekezdésében foglalt körülmények megváltozása vagy az ott megadott feltételek nem teljesítése esetén a miniszter jogosult az ingyenes használati jog felülvizsgálatára, megvonására.

### **127. § [Elővásárlási jog]**

(1) A Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg

- a) e törvény erejénél fogva az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védeltséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében,
- b) az 1998. január 1-jétől védeltséget szerzett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védeltséget módosító rendelet kimondja.

(2) A kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlanok tekintetében a Magyar Államot - más jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg.

(3) Az (2) bekezdésben meghatározott elővásárlási jog kiterjed a kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező - közterületnek nem minősülő - földrészletre, az azon fekvő építményre, társasház esetén valamennyi albetétre.

(4) A nemzeti emlékhely részét képező ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

(5) A Magyar Állam nem gyakorolja az elővásárlási jogot, ha az (1) bekezdés szerint fennálló jog egyben a (4) bekezdés szerinti nemzeti emlékhely részét képező ingatlanon is fennáll és az ingatlan tulajdonjogát egyházi jogi személy az érintett egyház belső egyházi jogi személyére ruházza át.

(6) A Magyar Állam műemlékeken, kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlanokon, valamint nemzeti emlékhely ingatlanán fennálló elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

(7) Az (1)–(4) bekezdésben meghatározott elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a nyilvántartási hatóság felhívja az ingatlanügyi hatóságot.

(8) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanon első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – főváros területén lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében az önkormányzat helyett második helyen az intézmény fenntartóját illeti meg az elővásárlási jog.

### **128. § [A műemlékek fenntartható használata]**

- (1) A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető rendeltetésnek és fenntarthatóságnak van helye.
- (2) Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.
- (3) A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településkép megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.

### **129. § [A műemlékek használatának szabályai]**

- (1) A műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, védett műemléki értékei veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.
- (2) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.
- (3) A műemlék rendeltetése, illetve rendeltetésének módosítása a műemléki értékei megőrzése mellett engedélyezhető.
- (4) A műemlékek helyreállítása és használata során, valamint az engedélyezési eljárásokban törekedni kell a fenntartható használatot biztosító tulajdonosi szerkezetre, valamint alkalmazni kell azokat a megoldásokat, amelyek a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítik, továbbá a korábban – az eredeti műemléki érték csorbításával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére és az eredeti térszerkezet visszaállítására irányulnak.
- (5) Műemlék korszerűsítése – különösen az energiaellátás biztosítása, az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás – nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését, a műemlék eszmei értékével összhangban álló méltó megjelenésének csorbítását.

### **130. § [Műemlék fenntartási követelmények]**

- (1) A műemlék fenntartással kapcsolatos feladatokról - az üzemeltetéséről, jókarbantartásról, állagmegóvásról, felújításáról - a tulajdonos, a tulajdonosi jogok gyakorlója, vagy kezelője, használója, vagy az Övt.-ben meghatározott ingyenes használója (e fejezetben a továbbiakban együtt: tulajdonos) e törvény és a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint köteles gondoskodni.
- (2) A műemléket épségben, jellegének megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A műemlék esetében a fenntartási kötelezettség a rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed a műemlék sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.

(3) A műemléki érték állagmegóvása érdekében végzett beavatkozást a műemléki érték helyreállíthatatlan sérelme nélkül kell végezni.

### **131. § [A műemlék tanulmányozása, látogatása, megjelölése]**

(1) A műemlék tulajdonosa köteles az örökségvédelmi hatóságnak, a nyilvántartási hatóságnak és jogszabályban meghatározott közreműködő szervezetnek nem hatósági hatáskörében felmerülő tevékenységéhez a műemlék tanulmányozási, dokumentálási célú megtekintését előzetes egyeztetést követően lehetővé tenni.

(2) A műemlék megtekintése vagy látogathatósága a tulajdonost a műemlék rendeltetésszerű használatában vagy méltánylást érdemlő életviszonyaiban nem zavarhatja, kárt nem okozhat.

(3) A központi költségvetési, helyi önkormányzati, nemzetközi vagy európai uniós forrás felhasználásával megvalósuló örökségvédelmi, műemlékvédelmi, turisztikai vagy más támogatási célú helyreállítás esetén a kivitelezési munkákat követő tizenöt évig a műemlék közönség által történő nyilvános látogatását biztosítani kell.

(4) A műemlék bemutatását is célzó közhasznú nonprofit 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.

(5) A műemléket, valamint jogszabályban meghatározott esetben a műemlékvédelem sajátos helyszíneit a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a védettség tényét és a jellemző adatokat ismertető, egységes arculatú táblával jelöli meg.

(6) Az állami tulajdonban álló, műemléknek minősülő ingatlan állami tulajdonba kerülését megelőző, a civil szervezetek bírósági nyilvántartásáról és az ezzel összefüggő eljárási szabályokról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény 21. § (5) bekezdése szerinti, történelem kiemelkedő személyiségének családnevét viselő természetes személy tulajdonosa, elhalálózása esetén egyenes ági leszármazottja (a továbbiakban: jogosult) legfeljebb a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében meghatározott összegű névhasználati díjra jogosult, ha az ingatlan elnevezéseként közhiteles nyilvántartásban a jogosult családneve szerepel, vagy ha az állam az ingatlan megnevezése céljából a jogosult családnevét egyébként felhasználni kívánja.

(7) A névhasználatra vonatkozó megállapodás megkötésének részletes szabályait, a névhasználatra vonatkozó megállapodás tartalmára, a névhasználati díj mértékére vonatkozó részletes szabályokat a Kormány rendeletben állapítja meg.

## **29. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések**

### **132. § [Hatósági feladatellátás a műemlékvédelem körében]**

A műemlékvédelmi feladata körében a kulturális örökség elemei megőrzésének, fenntartható használatának elősegítése és támogatása érdekében az örökségvédelmi hatóság ellátja

- a) az e törvényben és kormányrendeletben meghatározott eljáró hatósági és szakhatósági,
- b) a műemlékvédelmi felügyeleti,
- c) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: Kötv.) meghatározott tudományos feladatok elvégzésében történő közreműködéssel kapcsolatos, valamint

d) egyéb, jogszabály által hatáskörébe utalt feladatokat.

### **133. § [Műemlékvédelmi szempontok vizsgálata]**

(1) A műemléket és a műemlékvédelem sajátos helyszíneit érintő hatósági eljárásban a műemlékvédelmi szempontok érvényesülését vizsgálni kell.

(2) Műemlékvédelmi érdekek kell tekinteni a műemlék megőrzését, fenntartását biztosító védelmet, továbbá az ezeket elősegítő közérdekű szempontok együttesét, mivel mint nemzeti emlék hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan egyedi és meg nem újítható nemzeti eleme.

(3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.

(4) Ha kormányrendelet az örökségvédelemmel kapcsolatos szakkérdésben szakértő igénybevételét írja elő, szakértőként kizárólag az a személy vehető igénybe, valamint a jogszabályban meghatározott jogkövetkezmények csak annak a szakértőnek az igénybevételéhez fűződnek, aki büntetlen előéletű, nem áll az örökségvédelemmel kapcsolatos szakterületen végezhető tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, rendelkezik a jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

### **134. § [A műemléken végzett építési és egyéb tevékenységek]**

(1) A műemléken végzett építési tevékenységek esetén az örökségvédelmi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon építésügyi hatósági engedélyezési eljárást folytat le, ellenőrzést, hatósági felügyeletet végez.

(2) Ha a védettség jogszabály kifejezett rendelkezése esetén csak az ingatlan meghatározott részét érinti, akkor a műemléket magában foglaló ingatlannak a műemléki védettség alá nem tartozó részei tekintetében az általános építésügyi szabályok megfelelő alkalmazásával kell eljárni.

(3) Az örökségvédelmi hatóság engedélyezi vagy tudomásul veszi az építésügyi hatósági vagy más hatósági engedélyhez nem kötött – jogszabályban meghatározott – műemléket érintő tevékenységet.

(4) Az örökségvédelmi hatóság a műemlékvédelmi felügyelet keretében

- a) figyelemmel kíséri a műemlékek állapotát, eszei értékükkel összhangban álló megfelelő használatát,
- b) a fenntartható, integrált szemléletű védelmet elősegítő tájékoztatási, tanácsadási, szolgáltatási tevékenységet végez,
- c) elősegíti a műemlékké nyilvánítással vagy megszüntetéssel kapcsolatos feladatokat, valamint
- d) elősegíti a műemlékvédelmet érintő szakmai és társadalmi együttműködést.

### **135. § [Az előzetes szakhatósági állásfoglalás]**

(1) Az örökségvédelmi hatóság előzetes szakhatósági állásfoglalását a kérelmező az egy éven belül induló engedélyezési eljárás során állásfoglalásként akkor használhatja fel, ha az előzetes szakhatósági eljárás alapjául szolgáló körülmények lényegesen nem változtak.

(2) A körülmények lényeges megváltozásának kell tekinteni különösen a műemléken, a műemlék telkén és a műemléki sajátos helyszínen bekövetkező jelentős állapotromlást vagy a szakértői

vizsgálatban foglalt eltérő megállapítást.

### **136. § [Országos és helyi szabályoktól való eltérés]**

(1) Műemlékvédelmi érdekből a műemléken végzett építési tevékenység vagy beavatkozás során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni. Az eltérést írásban indokolni kell. Az országos építési követelményektől és nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható. Ebben az esetben is meg kell azonban felelnie a közhasználatú építménynek az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének.

(2) A műemléki sajátos helyszínen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

### **137. § [Az örökségvédelmi hatóság állagmegóvással kapcsolatos feladata]**

(1) A műemlék műemlékvédelmi szempontok szerinti üzemeltetését és jókarbantartását az örökségvédelmi hatóság ellenőrzi.

(2) A műemlék állagmegóvását, amennyiben az a közvetlen kármegelőzésre, azonnali kárelhárításra irányul, az örökségvédelmi hatóság ideiglenes jelleggel is elrendelheti.

(3) Ha a műemlék

a) tulajdonosának személye, lakóhelye, tartózkodási helye ismeretlen, vagy

b) tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban, és e miatt a műemléket érintő, halaszthatatlan munkálatok elvégzése késedelemmel járhat

a műemlék jókarbantartásáról és állagmegóvásáról – a tulajdonos költségére – az örökségvédelmi hatóság gondoskodik.

### **138. § [Műemléki kötelezés]**

(1) A műemlékkel összefüggő tevékenységek vonatkozásában az örökségvédelmi hatóság

a) a műemlékvédelem szabályainak megsértése esetén elrendelheti a beavatkozást megelőző állapot helyreállítását, valamint a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését, a műemlék eszmei értékével összhangban nem álló használat megszüntetését,

b) a műemlékek károsítása, veszélyeztetése esetén jogosult a tevékenységet leállítani, és az ilyen magatartás tanúsítóját e tevékenység abbahagyására kötelezni,

c) elrendelheti a műemlékek jókarbantartására, állagmegóvására vagy helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítését.

(2) Az örökségvédelmi hatóság az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek teljesítésére a tulajdonost, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagyonkezelőt, társasházat vagy az építtetőt és a kivitelezőt kötelezheti.

(3) Amennyiben a kötelezett az (1) bekezdés szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, és ezzel a műemlék veszélybe kerül, az örökségvédelmi hatóság műemlékvédelmi bírság kiszabásáról intézkedik és

a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt,

különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet,

- b) kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt, vagy
- c) kezdeményezheti a vagyonkezelői szerződés felülvizsgálatát, illetve a használati jog megszüntetését.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése esetén közigazgatási szankcióként figyelmeztetés nem alkalmazható.

(5) A végleges és végrehajtható határozatban megállapított (3) bekezdés a) pontja szerinti kötelezésből keletkezett követelés biztosítésként a Magyar Államot a védett kulturális örökségi elemek jelzálogjog, valamint annak fennállásáig elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg.

(6) Az örökségvédelmi hatóság kötelezést tartalmazó döntése alapján az általa elvégzett munka költsége adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül és adók módjára kell behajtani.

(7) Az (5) bekezdés szerinti határozatával a hatóság felhívja

- a) az ingatlanügyi hatóságot a jelzálogjog bejegyzése és az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése,
- b) az illetékes állami adóhatóságot – amennyiben a kötelezettség teljesítése határidőre nem történt meg – a követelés végrehajtása iránt.

(8) A követelés kielégítése vagy megszűnése esetén az eljáró örökségvédelmi hatóság 15 napon belül felhívja az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzett jog és tény törlése iránt.

(9) Abban az esetben, ha az (5) bekezdés szerinti jelzálogjogot olyan ingatlanra kell bejegyezni és az elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyezni, amelyre a műemlék, történeti kert vagy műemléki terület jogi jelleg az ingatlan-nyilvántartásban ezt megelőzően még nem került bejegyzésre, az eljáró hatóság köteles a jogi jelleg ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére a nyilvántartási hatóságot felhívni. A jelzálogjog bejegyzése és az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése csak a jogi jelleg bejegyzését követően kezdeményezhető.

### **139. § [Az örökségvédelmi hatóság által elrendelhető munkálatok]**

(1) Az örökségvédelmi hatóság műemlékvédelmi érdekből hivatalból történő eljárásban – a kötelezés esetét kivéve - elrendelheti

- a) a műemlék állagmegóvását, felújítását, helyreállítását;
- b) olyan munkálatok elvégzését, amelyek a műemlék történeti állapotának vagy korábbi történeti állapota meghatározott elemeinek feltárására, helyreállítására és bemutatására irányulnak.

(2) Az (1) bekezdés alapján elrendelt munkálatok műemlékvédelmi többletköltsége az eljáró örökségvédelmi hatóságot terheli.

### **140. § [A tulajdonos túrési kötelezettsége]**

(1) A műemlék tulajdonosa túrni köteles az örökségvédelmi hatóság által elrendelt vagy tudomásul vett munkálatokat, a tiltást, a korlátozást.

(2) Az elrendelt munkák csak a feltétlenül szükséges mértékben akadályozhatják tartósan a műemlék rendeltetésszerű használatát.

### **141. § [Kártalanítási igény kizárása]**



A műemlék megőrzése érdekében az állagvédelemhez szükséges átlagos mértéket meg nem haladó jogszerűen előírt korlátozás, tilalom vagy kötelezés kártalanítási igényt nem keletkeztet.

#### **142. § [Műemlékvédelmi bírság]**

(1) Műemlékvédelmi bírsággal kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki, vagy amely

- a) a műemléken és a műemléki sajátos helyszíneken az e törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez vagy bejelentési kötelezettséghez vagy tudomásulvételi kötelezettséghez kötött tevékenységet engedély, bejelentés vagy tudomásulvétel nélkül, attól eltérő módon végzi,
- b) a műemléket, védett történeti kertet, történeti temetkezési helyet jogellenesen megsemmisíti, megrongálja, vagy a műemléki értéket meghamisítja, valamint
- c) a műemléket és a műemléki sajátos helyszíneken kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott szabályszegések miatt közigazgatási szankcióként figyelmeztetés nem alkalmazható.

(3) A műemlékvédelmi bírságot az engedélyező vagy a kötelezést kibocsátó örökségvédelmi hatóság szabja ki.

(4) A műemlékvédelmi bírság összegének megállapításánál a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott mérlegelési szempontok mellett a hatóság figyelembe veszi a műemlék történeti, eszmei jelentőségét és egyediségét, illetve nevesített műemléki értékeit.

#### **143. § [A műemlékvédelmi bírság kiszabásának akadályai]**

A műemlékvédelmi bírság kiszabásának nincs helye,

- a) ha az annak alapjául szolgáló magatartásnak vagy cselekménynek a műemlékvédelmi hatóság tudomására jutásától számítva egy év, vagy
- b) ha az annak alapjául szolgáló magatartásnak vagy cselekménynek a befejezésétől tíz év eltelt.

#### **144. § [Jelzálogjog bejegyzése]**

(1) A műemlékvédelmi bírság kiszabásáról szóló végleges és végrehajtható határozatban megállapított követelés biztosítékaul a Magyar Államot a műemléken jelzálogjog, valamint annak fennállásáig elidegenítési és terhelési tilalom, valamint végrehajtási jog illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozatával az örökségvédelmi hatóság

- a) felhívja az ingatlanügyi hatóságot az (1) bekezdésben meghatározott jelzálogjog bejegyzése és a terhelési tilalom iránti jog, valamint végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére,
- b) megkeresi az illetékes állami adóhatóságot – amennyiben a kötelezettség teljesítése határidőre önkéntesen vagy a hatóság által nem történt meg – a pénzkövetelés végrehajtása érdekében.

(3) A követelés kielégítése vagy megszűnése esetén az örökségvédelmi hatóság 15 napon belül felhívja az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzett jog törlésére.

#### **145. § [A bírságolásra vonatkozó részletes szabályok]**

A bírságolásra vonatkozó részletes szabályokat, valamint a bírság megállapításának alapjául

szolgált értékhatárokat és a bírság legmagasabb összegét a Kormány rendeletben határozza meg.

#### **146. § [Műemlékvédelmi hatástanulmány]**

(1) Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel.

(2) A műemlékvédelmi hatástanulmány elkülönülten készített munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a Kötv.-ben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, amennyiben a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartásba vett régészeti emlékek és műemléki értékek is vannak.

(3) A műemlékvédelmi hatástanulmány kötelező része az értékvédelmi terv, amely alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

(4) Az örökségvédelmi hatóság műemléki hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben.

### **30. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei**

#### **147. § [Pénzügyi eszközök és ösztönzők]**

(1) A műemlékvédelem pénzügyi eszközei és ösztönzői különösen

- a) a központi költségvetés műemlékvédelmi, kulturális örökségvédelmi, világörökségi, tájvédelmi és településképvédelmi célokat szolgáló előirányzatai;
- b) a helyi önkormányzatok műemlékvédelmi célokra fordított pénzeszközei;
- c) az adókedvezmények,
- d) az illetékkedvezmények,
- e) a kedvezményes kamatozású felújítási hitelek, és
- f) a közvetlen támogatások.

(2) Az adó- és illetékkedvezmények mindenkori mértékéről, érvényesítésük feltételeiről és módjáról törvény rendelkezik.

#### **148. § [A pénzeszközök felhasználása]**

A műemléki értékek védelmével kapcsolatos költségvetési pénzeszközöket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által felügyelt és más érintett költségvetési fejezeten belül úgy kell meghatározni, hogy az alábbi feladatok forrásigényét biztosítsák:

- a) az örökségvédelmi hatósági feladatok ellátásával kapcsolatos kötelezettségek és hatósági intézkedések teljesítésének fedezete, valamint az örökségvédelmi hatóság által a tulajdonosok helyett elvégzett munkák költségeinek megelőlegezése;
- b) kisajátítás;
- c) állami elővásárlás;
- d) kártalanítás;
- e) a műemlékek, kiemelten a veszélyeztetett műemlékek állagmegóvásának, helyreállításának

- vagy jókarbantartásának támogatása;
- f) a műemlékek fennmaradását és eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításukat is szolgáló állami- és helyi önkormányzati fejlesztési programok támogatása;
  - g) a műemléki értékek műemlékvédelmi többletköltsége;
  - h) a határon túli magyar vonatkozású kulturális örökséggel kapcsolatos feladatok;
  - i) műemlékvédelmi nyilvántartási feladatok ellátásra, nyilvántartási rendszerek fejlesztése;
  - j) műemlékvédelmi érdekű tudományos kutatási feladatok ellátása és szervezése;
  - k) műemlékvédelemmel kapcsolatos ismeretterjesztési és képzési feladatok ellátása.

### **31. A műemléki nyilvántartás**

#### **149. § [A műemléki nyilvántartás adattartalma]**

(1) A nemzeti emlékek és a műemléki sajátos helyszínek központi, közhiteles nyilvántartása digitális szakrendszerekből, valamint papír alapú dokumentumokból áll, amelyet a nyilvántartási hatóság vezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás tartalmazza a védettség létrejöttét, fennállását és megszűnésének tényét, műemléki érték kategóriáját, a védelem fajtáját, az azonosításhoz szükséges adatokat és a műemléki érték leírását. A nyilvántartás részletes adattartalmát az e törvény alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

(3) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás a védettség fennállására vonatkozó adatok tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül, amely tanúsítja a védettség létrejöttének, fennállásának vagy megszüntetésének tényét. A védettség tényére vonatkozó adatokhoz való hozzáférés nem korlátozható. A védettség tényére vonatkozó adatot nyilvánosan elérhető elektronikus felületen hozzáférhetővé kell tenni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartáshoz szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a legfrissebb országos ortofotó állományt, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszernek a műemléki nyilvántartáshoz szükséges adattartalmú felszínborítási rétegét, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a nyilvántartási hatóság számára, a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv illetve annak jogszabályban kijelölt szolgáltatója térítésmentesen biztosítja.

(5) A helyi emlékekről a műemléki nyilvántartási hatóság nyilvános adatbázist vezet.

#### **150. § [A műemléki nyilvántartás adatainak kezelése]**

(1) A nyilvántartási hatóság a műemléki nyilvántartással kapcsolatos közzétételi és adatfeldolgozási feladatok ellátásával államigazgatási szervet vagy kizárólagos állami tulajdonú gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

(2) A műemléki nyilvántartásból történő az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott adatkör szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

(3) Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése alól mentesül a világörökségi gondnokság, valamint a régészeti feltárással jogosult intézmény vagy a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, településterv készítéséhez kapcsolódóan az önkormányzat, amennyiben az adatszolgáltatás iránti kérelmében igazolja, hogy az adatok jogszabályban meghatározott feladatának ellátásához

szükségesek.

### **151. § [A műemléki nyilvántartás védeltségére vonatkozó adatainak átvezetése]**

- (1) A védetté nyilvánítás következtében létrejött műemléki védelem tényének adatait, valamint az ezzel összefüggő jogot és adatot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott jog, tény és adat bejegyzésére az ezt megállapító hatóság végleges döntésével felhívja az ingatlanügyi hatóságot.
- (3) A tény, adat bejegyzésének elmaradása a védeltség fennállásának tényét nem érinti.
- (4) Ha az (1) bekezdés szerinti védeltség feltétele már nem áll fenn, az ingatlanügyi hatóság a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásból a közhiteles nyilvántartást vezető hatóság felhívására törli.
- (5) A helyi építési szabályzatban a műemléki nyilvántartás tartalmának megfelelő változtatásokat a helyi építési szabályzat következő módosítása során át kell vezetni, ha a helyi építési szabályzattal érintett ingatlan a hatályos helyi építési szabályzatban vagy településképi rendeletben megállapítottakhoz képest utóbb védetté válik, védeltsége módosul, vagy a védeltsége megszűnik.

## *XI. Fejezet* *Az emlékhelyek védelme*

### **152. § [Az emlékhelyek védelmének közös szabályai]**

- (1) E fejezet hatálya kiterjed a történelmi emlékhelyekre, a nemzeti emlékhelyekre és a kiemelt nemzeti emlékhelyekre (a továbbiakban együtt: emlékhely), valamint a magyar emlékpontokra, az ezekkel kapcsolatos tevékenységekre, a feladatellátásban közreműködő szervezetekre, személyekre, valamint az emlékhelyé nyilvánítással érintett ingatlanok tulajdonosaira, vagonkezelőire, használóira, kezelőire, üzemeltetőire.
- (2) Az emlékhely e törvény szerinti szabályozása az azokon e törvény vagy más jogszabályok alapján fennálló védeltséget nem érinti.
- (3) Az emlékhely védelme és hozzáférhetővé tétele közérdek, amelynek megvalósításában közreműködnek az állami és az önkormányzati szervek, valamint a vallási közösségek, a belső egyházi jogi személyek, a civil és egyéb szervezetek, illetve a természetes személyek. A védelem kiterjed az emlékhely méltóságának megőrzésére és a méltó megemlékezés helyszíni feltételeinek biztosítására, az emlékhely történelmileg hiteles, egységes arculatának és műemléki megjelenésének fenntartására és biztosítására, továbbá az ezek érdekében végzett fejlesztés, beruházás megvalósításának elősegítésére.
- (4) A tulajdonos - ha e törvény másként nem rendelkezik - köteles a nemzeti emlékhelyül szolgáló ingatlan - ideértve annak közvetlen környezetét és a növényzetet is - gondozását rendszeresen elvégezni, az ingatlan állagát megőrizni, az ingatlant rendeltetésének megfelelően, folyamatosan használni, látogathatóságát biztosítani. A nemzeti emlékhely ingatlan használatával felhagyni nem lehet.
- (5) A nemzeti emlékhely részét képező ingatlanon az örökségvédelmi hatóság feladatkörében ellenőrzést végez és eljár
  - a) az emlékhely történelmileg hiteles, egységes arculatának illetve műemléki megjelenésének

- fenntartását érintő,
- b) műemléki értéket érintő,
- c) az emlékhely méltóságának megőrzésére és a méltó megemlékezés helyszíni feltételeinek és biztosítására való alkalmasságát érintő ügyekben.

(6) Amennyiben az ellenőrzés egyházi tulajdonban álló nemzeti emlékhely részét képező ingatlant vagy ingatlanrészt, illetve műemléki értéket érint, az örökségvédelmi hatóság azt a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény (a továbbiakban: Ehtv.) 7. § (2) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve (a továbbiakban: az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve) által megjelölt magyarországi belső egyházi jogi személye, az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve hallgatása esetén a területileg illetékes magyarországi egyházi jogi személye bevonásával végzi. Hitéleti kérdésben az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve nyilatkozatának beszerzése nem mellőzhető.

(7) A kiemelt nemzeti emlékhelyet, a nemzeti emlékhelyet és a történelmi emlékhelyet e jellegre történő utalással, a védettség tényére vonatkozó adattal, a védettséggel összefüggő joggal együtt az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni.

(8) Az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzést az örökségvédelmi hatóság kezdeményezi.

(9) Az állam az emlékhelyek védelmével összefüggő e törvényben meghatározott feladatok ellátásához a központi költségvetésből forrást biztosít.

### **153. § [A kiemelt nemzeti emlékhely és annak védelme során történő együttműködés]**

(1) Kiemelt nemzeti emlékhellyé az a helyszín nyilvánítható, amely megfelel a nemzeti emlékhellyé nyilvánítás e törvényben meghatározott feltételeinek és mind a nemzeti történelemben, mind a Magyar Állam történetében kiemelkedő jelentőséggel bír.

(2) A kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánított helyszíneket az 1. melléklet tartalmazza.

(3) Az 1. mellékletben meghatározottak szerinti kiemelt nemzeti emlékhely az állami vagyon részét képezi.

(4) A kiemelt nemzeti emlékhely védelmének állami feladatában a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek az Országgyűlés elnökének egyetértésével kell ellátnia

- a) a kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekek érvényesítését az jogszabályok előkészítése során, illetve az átfogó tervezési programokban;
- b) a kiemelt nemzeti emlékhely állapotának felmérését és figyelemmel kísérését, továbbá az emlékhelyekhez fűződő nemzeti érték megőrzéséhez, fenntartásához és bemutatásához szükséges intézkedések megtételét;
- c) a kiemelt nemzeti emlékhely fenntartható használata, fejlesztése és bemutatása érdekében tervek, programok, projektek előkészítését és megvalósítását, melyhez a turizmusért felelős miniszter bevonása is szükséges;
- d) a kiemelt nemzeti emlékhelyhez fűződő nemzeti értéket hordozó örökség megismerését, fejlesztését és bemutatását elősegítő - köztük oktatási, képzési, ismeretterjesztő - programok kidolgozását és végrehajtását;

### **154. § [A kiemelt nemzeti emlékhely és környezetére vonatkozó használati rend szabályai, a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság jogosítványai és eljárásrendje]**

(1) A kiemelt nemzeti emlékhely és annak környezete fenntartható használatának megóvása érdekében a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság vagy annak meghatalmazása alapján az Országgyűlés Hivatala látja el a (6)–(16) bekezdésben meghatározott feladatokat.

(2) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság elnöke az Országgyűlés elnöke, tagjai

- a) a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság által delegált személy,
- b) a miniszter által delegált személy,
- c) az Országgyűlés kulturális ügyekkel foglalkozó bizottsága által delegált személy, valamint
- d) a Házbizottság által jelölt személy.

(3) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság a működési rendjét maga határozza meg.

(4) A kiemelt nemzeti emlékhely, valamint a környezetében lévő - Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével kormányrendeletben meghatározott - ingatlanok területe (a továbbiakban: településkép-védelmi környezet) településképi szempontból kiemelt jelentőségű, egyedi településkép-védelem alatt álló területnek minősül.

(5) A (4) bekezdés szerinti településkép-védelem szabályait és eszközeit e törvény állapítja meg azzal, hogy a kiemelt nemzeti emlékhely és a településkép-védelmi környezete tekintetében az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokat az e törvényben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(6) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozata szükséges a kiemelt nemzeti emlékhely területén és a településkép-védelmi környezetében végezni tervezett építési, kereskedelmi, vendéglátási vagy szolgáltatási tevékenységhez, továbbá minden más tevékenységhez, amely a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzését akadályozza.

(7) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság a (6) bekezdés szerinti előzetes hozzájáruló nyilatkozatot nem adja meg, ha a (6) bekezdés szerinti tevékenység sérti a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságát, akadályozza az országos megemlékezések méltó lebonyolítását vagy a tevékenység megvalósítása során létrejövő épület, építmény megjelenését tekintve nem illeszkedik a kiemelt nemzeti emlékhely és annak környezete történelmi és műemléki megjelenéséhez, egységes arculatához, vagy nem felel meg a beépítési szabályoknak és követelményeknek.

(8) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozatában a (6) bekezdés szerinti tevékenység végzését az (7) bekezdés szerinti szempontok teljesülése érdekében feltételhez kötheti.

(9) A kiemelt nemzeti emlékhelyet és annak településkép-védelmi környezetét érintő, (6) bekezdés szerinti tevékenységgel kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárás során az eljáró hatóság engedélyt csak a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozatának megadása után adhat ki. Ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozat megtételét elmulasztja, a hozzájáruló nyilatkozatot a kérelmező keresetére a bíróság ítéletével pótolhatja. A bíróság által pótoló előzetes hozzájáruló nyilatkozat a (8) bekezdés szerinti feltételt állapíthat meg. Ha az előzetes hozzájáruló nyilatkozat pótlását bíróságtól kérték, a (6) bekezdés szerinti tevékenység engedélyezésével összefüggő, folyamatban lévő közigazgatási hatósági eljárást a bíróság döntésének jogerőre emelkedéséig fel kell függeszteni.

(10) A (6) bekezdésben meghatározott ingatlanon, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyhez tartozó közterületen bejelentéshez kötött tevékenység csak a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság

előzetes hozzájáruló nyilatkozata kiadását követően jelenthető be. Az előzetes hozzájáruló nyilatkozat kiadására a (6)–(8) bekezdést megfelelően alkalmazni kell. A bejelentést tevő az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot csatolja a bejelentéshez. Ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozat megtételét elmulasztja, az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot a kérelmező keresetére a bíróság ítéletével pótolhatja. A bíróság által pótolt előzetes hozzájáruló nyilatkozat a (8) bekezdés szerinti feltételt állapíthat meg.

(11) A kérelmező a nyilatkozatot akkor támadhatja meg, ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot nem adja meg vagy az előzetes hozzájáruló nyilatkozat feltételt állapít meg.

(12) Ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot nem adja meg vagy az előzetes hozzájáruló nyilatkozat feltételt állapít meg, és a (6) bekezdés szerinti tevékenység engedélyezésével összefüggésben közigazgatási hatósági eljárás folyamatban van, a nyilatkozat a közigazgatási hatósági eljárás keretében vizsgálható felül.

(13) A kiemelt nemzeti emlékhely és annak településkép-védelmi környezete területén a (6) bekezdés szerinti tevékenységet végző köteles a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájárulását magánál tartani és az illetékes közterület-felügyelet, az e törvény szerinti hatóság, valamint az Országgyűlés Hivatala által meghatalmazott személy kérésére bemutatni.

(14) Aki a kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településkép-védelmi környezetében a (6) bekezdés szerinti tevékenységet a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozata nélkül, vagy az előzetes hozzájáruló nyilatkozatban foglaltaktól eltérően kezdte meg, az köteles kártalanítási igény nélkül az eredeti állapotot soron kívül helyreállítani, illetve a hozzájáruló nyilatkozat nélkül vagy attól eltérően folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni.

(15) A (14) bekezdés szerinti kötelezettség elmulasztása esetén a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság

- a) megkeresi a (9) bekezdés szerinti hatósági eljárás vagy a (10) bekezdés szerinti bejelentés tekintetében hatáskörrel rendelkező hatóságot, vagy
- b) a (9) bekezdés szerinti hatósági eljárás vagy a (10) bekezdés szerinti bejelentés nélkül végezhető tevékenység esetén az eredeti állapot helyreállítására hívja fel a tevékenységet végzőt.

(16) Ha a tevékenységet végző a (15) bekezdés b) pontja szerinti felhívástól számított nyolc napon belül nem kezdi meg az eredeti állapot helyreállítását, az Országgyűlés Hivatala mint a kiemelt nemzeti emlékhely vagyongazdálkodója az eredeti állapot helyreállítását a tevékenységet végző költségére elvégeztetheti. A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság e bekezdés szerinti eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos intézkedései nem érintik a kiemelt nemzeti emlékhely vagyongazdálkodójának azon jogát, hogy az eredeti állapot helyreállítása érdekében pert indítson.

(17) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság hozzájárulásának megadására vonatkozó kérelmet annak elnökéhez kell benyújtani. A kérelem tartalmára, a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előtti eljárásra és az eljárás elmulasztásának jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat kormányrendelet tartalmazza.

(18) A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság a kérelmező személyes adatait általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával kezelheti.

(19) A (6)–(16) bekezdéssel összefüggésben keletkezett polgári jogi igények érvényesítése során az

Országgyűlés Hivatala mint a kiemelt nemzeti emlékhely vagyonkezelője perelhet és perelhető, a perre a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. E rendelkezést kell alkalmazni a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság nyilatkozatának megtámadására is.

### **155. § [A kiemelt nemzeti emlékhely és környezete településképi védelme]**

(1) A Kormány a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzése érdekében a kiemelt nemzeti emlékhely használati rendjét, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyre vonatkozó közterülethasználati szabályokat, továbbá a kiemelt nemzeti emlékhelyre vonatkozó közterülethasználati díjakat és az ellenőrzés rendjét - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével - rendeletben határozza meg.

(2) A Kormány a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzése érdekében

a) rendeletben állapítja meg:

aa) az egyedi településképi követelményeket,

ab) az aa) alpont szerinti követelmények érvényesítése érdekében szükséges hatósági kötelezés részletes szabályait, valamint a követelmények érvényesítését szolgáló további sajátos eszközöket,

ac) a kiemelt nemzeti emlékhelyen, valamint a településkép-védelmi környezetében található ingatlan fenntartását, helyreállítását, felújítását és átalakítását szolgáló támogatási és ösztönző rendszer részletes szabályait,

b) rendeletben állapíthatja meg a beépítési szabályokat, valamint az ezekkel összefüggő sajátos építésügyi és örökségvédelmi követelményeket.

(3) A Kormány a (2) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján az egyedi településképi követelmények érvényesítése érdekében kiemelt településképi arculati kézikönyv készítését írhatja elő, a kiemelt kézikönyv tartalmára, elkészítésére és egyeztetésére vonatkozó részletes szabályok meghatározásával.

(4) A kiemelt nemzeti emlékhelyre és annak településkép-védelmi környezetére - a (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerinti kormányrendeletben meghatározott esetekben és részletszabályok szerint - a kormányrendeletben meghatározott hatóság

a) tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a (2) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti egyedi településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tesz a követelmények érvényesítési módjára,

b) településképi véleményezési eljárást folytat le és településképi véleményt ad az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

c) településképi bejelentési eljárást folytat le.

(5) Ha a kormányrendeletben meghatározott hatóság megállapítja a (2) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti követelmények megsértését, felhívja az ingatlan tulajdonosának, a tulajdonosi joggyakorlónak, a vagyonkezelőnek, illetve a társasháznak a figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(6) A hatóság - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével - az (5) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a kiemelt nemzeti emlékhely és a településkép-védelmi környezete tekintetében építmény, építményrész felújítására, átalakítására vonatkozó - meghatározott időtartamon belül teljesítendő - kötelezettséget írhat elő az (5) bekezdésben foglalt személyek számára, továbbá ellenőrzi e kötelezettség végrehajtását.



(7) Ha a (6) bekezdés szerinti kötelezett az egyedi településképi követelményeket a hatósági döntésben megállapított határidőben nem teljesíti, a hatóság - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - 10 000 000 forintig terjedő közigazgatási bírságnak megfelelő településképvédelmi bírságot szabhat ki. A bírság kiszabása során mérlegelni kell a településképi követelmény sérelmének súlyát és a jogsértő állapot időtartamát.

**156. § [A kiemelt nemzeti emlékhely és környezetére vonatkozó használati rend megsértése esetén alkalmazott közigazgatási bírság]**

(1) A 155. § (1) bekezdése szerinti rendeletben meghatározott egyes szabályokat megsértő természetes személlyel szemben közigazgatási bírság szabható ki.

(2) A közigazgatási bírság kiszabására a kiemelt nemzeti emlékhely területe szerint illetékes közterület-felügyelet jogosult.

(3) Ha a helyszíni intézkedés alkalmával az (1) bekezdés szerinti természetes személy a jogsértést teljes mértékben elismeri, a (2) bekezdés szerinti eljáró hatóság helyszíni bírságot szabhat ki.

(4) A közigazgatási bírság összege kettőezer-ötszáz forinttól ötvenezer forintig terjedhet. A helyszíni bírság összege kettőezer-ötszáz forinttól huszonötezer forintig terjedhet.

(5) A közigazgatási bírság, a helyszíni bírság kiszabása során a (2) bekezdés szerinti eljáró hatóság a közigazgatási bírság, a helyszíni bírság mértékét korlátlanul enyhítheti vagy a jogsértő magatartás csekély súlya miatt a kiszabását mellőzheti.

(6) A kiszabott közigazgatási bírság, helyszíni bírság az államháztartás központi alrendszerének bevételeit képezi.

(7) A közigazgatási bírság, helyszíni bírság megállapításának és megfizetése módjának részletszabályait a Kormány - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján és véleményének kikérésével - rendeletben határozza meg.

**157. § [A kiemelt nemzeti emlékhely és környezetére vonatkozó eltérő alkalmazási szabályok]**

(1) Az e törvény 155–158. §-ának rendelkezései a gyülekezési jogról szóló törvény hatálya alá tartozó rendezvény, valamint a választási eljárásról szóló törvény hatálya alá tartozó gyűlés vonatkozásában nem alkalmazhatók.

(2) Műemlékvédelmi érdekből műemlék, illetve a kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekből a kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településképvédelmi környezetében található ingatlan fenntartása, különösen helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni. A nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése, továbbá a kiemelt nemzeti emlékhely egyedi településképi követelményeknek való megfelelése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható.

(3) A (2) bekezdés tekintetében

- a) műemlékvédelmi érdekeknek kell tekinteni a műemlék megőrzését, fenntartását,
- b) kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekeknek kell tekinteni különösen a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságának, valamint a kiemelt nemzeti emlékhely és annak

településkép-védelmi környezete történelmileg hiteles, egységes arculatának - a településképi követelmények tekintetében jogszabályban meghatározott módon és mértékben történő - megőrzését, fenntartását és helyreállítását biztosító védelmet, továbbá az ezeket elősegítő közérdekű szempontok együttesét.

### **158. § [A nemzeti emlékhely és tulajdonjogi védelme]**

(1) Nemzeti emlékhellyé az a helyszín nyilvánítható, amely megfelel a történelmi emlékhellyé nyilvánítás e törvényben meghatározott feltételeinek és

- a) egy adott történelmi kor meghatározója;
- b) a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség önazonosításában kiemelkedő szerepe van;
- c) eleget tud tenni annak a követelménynek, hogy országos jelentőségű megemlékezések helyszíne legyen és
- d) a magyar összetartozást vagy a nemzetiségeinknek a magyarsággal való összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet vagy egy-egy nemzetiségi közösség önképében kiemelkedő fontossággal bír.

(2) A nemzeti emlékhelyeket egységes arculatú - magyar és angol, valamint, ha az emlékhely valamely velünk élő nemzetiséghez kapcsolódik, nemzetiségi nyelvű - ismertető táblával kell megjelölni.

(3) A nemzeti emlékhellyé nyilvánított helyszíneket a 2. melléklet tartalmazza.

(4) Nemzeti emlékhely részét képező ingatlan kizárólag a Magyar Állam, belföldi jogi személy, illetve magyar állampolgár tulajdonában lehet.

(5) A miniszter jóváhagyása szükséges a nemzeti emlékhely részét képező ingatlan vagy ingatlan tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházásához, illetve megterheléséhez. A jogügylethez kapcsolódó szerződést és okiratokat a tulajdonos a kérelmével együtt köteles megküldeni jóváhagyás céljából a miniszter részére. Ha a nemzeti emlékhely egyházi tulajdonban áll, az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szervének állásfoglalása a kérelem kötelező melléklete.

(6) A miniszter az eljárása során azt vizsgálja, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása, illetve megterhelése összhangban van-e a nemzeti emlékhelyek védelmére vonatkozó, e törvény szerinti előírásokkal, különös tekintettel a (4) bekezdésben meghatározott tulajdonosi körre.

(7) A miniszter a kérelemről harminc napon belül dönt, amely során azt jóváhagyja vagy a (6) bekezdés szerinti indokok alapján elutasítja. Ha a miniszter a jóváhagyást nem adja meg, a jogügylet nem hatályosul.

(8) Ha a nemzeti emlékhely Magyarországon bejegyzett egyházi jogi személy tulajdonosa magyarországi jogutód nélkül szűnik meg, vagy jogképességét elveszíti, vagy, ha az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve az egyház belső szabálya szerinti magyarországi jogutód nélküli megszűnéshez közeli állapot, működésképtelenség veszélye esetén - különösen ha az a nemzeti emlékhely helyreállíthatatlan sérelmének lehetőségével jár - azt írásban bejelenti a miniszter felé, a nemzeti emlékhely tulajdonjoga az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve által megjelölt magyarországi belső egyházi jogi személyre száll át. Ha a Magyarországon bejegyzett egyházi jogi személy magyarországi jogutód nélkül megszűnik, vagy jogképességét elveszíti, és az egyház magyarországi legfőbb képviseleti szerve a jogutódlás tekintetében nem nyilatkozik, a nemzeti emlékhely tulajdonjoga a területileg illetékes magyarországi egyházi jogi személyre száll át. A tulajdonos jogi személy megszűnéséről, vagy jogképességének elvesztéséről a

jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségek és belső egyházi jogi személyek nyilvántartását végző szerv tájékoztatja a minisztert. Egyházi jogi személy megszűnése vagy jogképességének elvesztése esetén az Ehtv. rendelkezései az irányadóak.

(9) A (6) bekezdésen alapuló, magyarországi egyházi jogi személy tulajdonjogát és a tulajdonszerzés jogcímét az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság az érintett egyház magyarországi legfőbb képviselői szervének nyilatkozata alapján jegyzi be.

### **159. § [A történelmi emlékhely]**

(1) Történelmi emlékhellyé az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható, amely alkalmas megemlékezések tartására, és ahol a nemzet kulturális életében társadalmunk műveltségi szintjét, hazánk nemzetközi elismertségét jobbító,

- a) az ország, a nemzet függetlenségének védelmében a múltban gyökerező, jövőt meghatározó, a nemzet emlékezetére méltó esemény, vagy
- b) az ország politikai életében irányadó állami döntés, intézkedés valósult meg.

(2) A történelmi emlékhelyeket egységes arculatú - magyar és angol, valamint, ha az emlékhely valamely velünk élő nemzetiséghez kapcsolódik, nemzetiségi nyelvű - ismertető táblával kell megjelölni.

(3) A történelmi emlékhellyé nyilvánított helyszíneket törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet tartalmazza.

### **160. § [Az emlékhelyek védelmével összefüggő feladatok]**

(1) A kulturális örökségvédelemért felelős miniszter az emlékhelyekkel összefüggésben különösen az alábbi feladatokat látja el:

- a) érvényesíti az emlékhelyekkel kapcsolatos érdekeket az emlékhelyeket érintő jogszabályok előkészítése során, illetve átfogó tervezési programokban;
- b) nemzetközi megállapodások keretében együttműködik a határon túli helyszínek esetén az érintett állam felelős miniszterével;
- c) az emlékhelyekkel összefüggő feladatok tekintetében a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) felett szakmai irányítói jogkört gyakorol;
- d) a nemzeti és történelmi emlékhely fenntartható használatának elősegítése érdekében támogatási szerződést köt;
- e) a Bizottság javaslatára a Bizottság felügyeletét ellátó miniszterrel egyetértésben kezdeményezi egyes helyszínek nemzeti emlékhellyé nyilvánítását;
- f) a Bizottság javaslatára, a Bizottság felügyeletét ellátó miniszterrel egyetértésben kezdeményezi egyes helyszínek történelmi emlékhellyé nyilvánítását; valamint
- g) a Nemzeti Örökség Intézete (a továbbiakban: NÖRI) bevonásával, a Bizottság felügyeletét ellátó miniszterrel egyetértésben évente jelentést készít a Kormány részére és négyévente tájékoztatja az Országgyűlés illetékes bizottságát az emlékhelyek állapotáról.

(2) A Bizottság a történelmi emlékhelyekkel és a nemzeti emlékhelyekkel kapcsolatos - e törvény szerinti - véleményező és javaslattevő feladatokat lát el.

(3) A NÖRI a történelmi emlékhelyekkel és a nemzeti emlékhelyekkel kapcsolatos feladatai különösen az alábbiak:

- a) ellátja az emlékhellyé nyilvánítás előkészítésével, valamint az emlékhelyekkel kapcsolatos

- adminisztratív és ellenőrzési feladatokat;
- b) felméri és folyamatosan figyelemmel kíséri az emlékhelyek állapotát, továbbá megteszi az emlékhelyekhez fűződő nemzeti érték megőrzéséhez, fenntartásához és bemutatásához szükséges intézkedéseket;
  - c) a turizmusért felelős miniszterrel együttműködésben gondoskodik az emlékhelyek fenntartható használata, fejlesztése és bemutatása érdekében tervek, programok, projektek előkészítéséről és megvalósításáról; valamint
  - d) gondoskodik az emlékhelyekhez fűződő nemzeti értéket hordozó örökség megismerését, fejlesztését és bemutatását elősegítő - köztük oktatási, képzési, ismeretterjesztő - programok kidolgozásáról és végrehajtásáról;
  - e) gondoskodik a nemzeti emlékhely és történelmi emlékhely megjelölés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

(4) A Bizottság és a NÖRI egyeztetett véleménye szükséges a nemzeti és történelmi emlékhely arculatának vagy használati módjának jelentős mértékű megváltoztatása, továbbá a vonatkozó helyi építési szabályzat, településfejlesztési és településrendezési terv elfogadása, módosítása előtt.

### **161. § [A magyar emlékpont]**

- (1) Magyar emlékponttá az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható, amelyben vagy amelyen egy, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezetben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben a nemzet emlékezetére méltó esemény valósult meg.
- (2) Az egyes helyszínek magyar emlékponttá nyilvánításáról a Bizottság határozatban dönt.
- (3) A magyar emlékpontokkal kapcsolatos véleményező és javaslattevő feladatokat a Bizottság gyakorolja.
- (4) A magyar emlékpontokat egységes arculattal kell megjelölni magyar és angol nyelven, valamint, ha az valamelyik magyarországi nemzetiséghez kapcsolódik, az adott nemzetiség nyelvén is.

## *XII. Fejezet*

### *Az építésügyi hatóság eljárásai és a használatba vett építmények fenntartása*

#### **32. Építésügyi hatósági eljárások típusai és azok általános szabályai**

##### **162. § [Az építésügyi hatósági eljárások típusai]**

- (1) Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.
- (2) Az építésügyi hatóság kérelemre
  - a) építési engedélyezési,
  - b) egyszerű bejelentési,
  - c) összevont telepítési,
  - d) fennmaradási engedélyezési,
  - e) használatbavételi,
  - f) bontási engedélyezési,
  - g) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti, valamint
  - h) veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi

eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

(3) Az építésügyi hatóság – közreműködő hatóság részvételével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt kormányrendeletben meghatározott esetben.

### **163. § [Anyagi jogi garanciális szabályok]**

(1) Építésügyi hatósági engedély akkor adható, bejelentés akkor vehető tudomásul, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott követelményeknek.

(2) A hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és haszonélvezője tekinthet bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészeti-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.

(3) Az építésügyi hatóság a környezetvédelmi, természetvédelmi, kulturális örökségvédelmi vagy a kötelező akadálymentességi előírásoknak meg nem felelő engedély iránti kérelmet elutasítja.

(4) A (3) bekezdés szerinti szempontok vizsgálatának mellőzése semmisségi oknak minősül.

(5) A használatbavételhez az építésügyi hatóság az építési engedélyben foglaltakhoz képest, a szakkérdést vizsgáló hatóság, a szakhatóság az építési engedélyezési eljárásban adott véleményében, állásfoglalásában meghatározottakhoz képest nem írhat elő újabb feltételt vagy követelményt, és nem tagadhatja meg a használatbavételi engedély vagy a vélemény, állásfoglalás megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.

(6) Az építésügyi hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, végrehajtása, jogszabályban meghatározott szakirányú végzettséghez, valamint egyéb – jogszabályban meghatározott – feltételekhez kötött tevékenység.

(7) Az építésügyi hatóság engedélye, az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.

(8) Az építtetői kör változását a belépő vagy a kilépő építtetőnek az építésügyi hatósághoz be kell jelentenie.

(9) Az építésügyi hatóság döntése az építési tevékenységgel kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

(10) Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárásban az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni, kivéve akkor, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek.

### **164. § [Hatósági eljárási szabályok]**

(1) A kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

(2) Az építésügyi hatóság a kérelemre induló és tudomásulvétellel záruló eljárásokban a helyszíni szemle időpontját az építetővel legalább két nappal korábban közli.

(3) Építésügyi hatósági eljárásban az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges.

(4) Fennmaradási engedélyezési eljárásban – a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építmények kivételével – az eljárás szünetelése nem kérhető.

(5) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon folytatja le a hatósági ellenőrzést. Szabálytalanság észlelése esetén hivatalból megteszi a 177. § (9) vagy (10) bekezdése szerinti intézkedést. Az intézkedésnek, vagy az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

(6) Az (5) bekezdés szerinti hatósági ellenőrzés újrakezdődik

- a) a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- b) ha az építető a fennmaradási engedély iránti kérelmét visszavonja, a visszavonást követő napon,
- c) a fennmaradási és továbbépítési engedélyben előírt szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- d) az új eljárás lefolytatását elrendelő döntés ügyfél részére történt kézbesítést követő napon.

(7) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést nem vizsgál, szakhatóságot nem keres 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.

(8) Az ügyfél elektronikus ügyintézési rendelkezése esetén a képviseletre vonatkozó jognyilatkozat csak a meghatalmazás elfogadásával és ennek a rendelkezési nyilvántartásban való rögzítésével érvényes.

#### **165. § [A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményekre vonatkozó sajátos szabályok]**

(1) A nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények építési beruházásaira eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

(2) A sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól szóló kormányrendelet szerinti katonai építésügyi hatóság határozata akkor nyilvánítható honvédelmi vagy nemzetbiztonsági okból azonnal végrehajthatónak, ha a döntés

- a) honvédelmi és katonai célú ingatlanon megvalósuló vagy
- b) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építmény építésügyi hatósági engedélyezésére, fennmaradására, használatbavételére irányul.

(3) A katonai építésügyi hatóság a (2) bekezdésben meghatározott kormányrendelet szerinti honvédelmi és katonai célú ingatlant érintő telekalakítási eljárásban hozott határozata honvédelmi célból azonnal végrehajthatóvá nyilvánítható.

#### **166. § [Szakértő bevonása a hatósági eljárásba]**

(1) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során jogszabályban meghatározottak szerint szakértőként a szakmai kamarákat, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát (a továbbiakban: MKIK) vagy jogosult szakintézményt, egyéb szakértőt vehet igénybe.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szakértőnek feladata teljesítéséhez az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint az elektronikus építési naplóból adatot ad.

(3) Ha az építésügyi hatóság az eljárásában szakértőt hallgat meg, szakértői véleményt kér, hatósági ellenőrzésébe szakértőt von be az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

### **167. § [Az összevont telepítési eljárás szabályai]**

(1) Az építési beruházás megvalósítása érdekében kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon összevont telepítési eljárás lefolytatása kezdeményezhető.

(2) Az összevont telepítési eljárás két szakaszból áll:

- a) telepítési hatásvizsgálati szakasz, valamint
- b) integrált építési engedélyezési szakasz.

(3) Ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás e törvény végrehajtására kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.

(4) A telepítési hatásvizsgálati szakaszban kiadott telepítési engedély önálló jogorvoslattal meg nem támadható végzés.

(5) Az összevont telepítési eljárás során az építésügyi hatóság számára irányadó ügyintézési határidő

- a) a telepítési hatásvizsgálati szakaszban
  - aa) 50 nap,
  - ab) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap;
- b) az integrált építési engedélyezési szakaszban
  - ba) 25 nap,
  - bb) környezeti hatásvizsgálati eljárás vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatása esetén 85 nap.

(6) Az összevont telepítési eljárást kormányrendeletben kijelölt építésügyi hatóság folytatja le, az ott meghatározottak szerint.

### **33. Fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában**

#### **168. § [Értelmező rendelkezés]**

Ezen alcím alkalmazásában kereskedelmi építmény: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV.

törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

### **169. § [Különös szakkérdés vizsgálata]**

(1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, valamint a 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – amennyiben annak törvényi és kormányrendeleti feltételei fennállnak – szakkérdésben nyilatkozik. A szakkérdésben született nyilatkozattól az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott döntésben nem lehet eltérni.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti engedélyezési eljárásban a Kormányhivatal szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozatának van helye, az építésügyi hatóság ügyintézési határideje 75 nap, amely határidőbe nem számít bele a szakkérdés vizsgálatához szükséges 170. § (4) bekezdése szerinti kiegészítő adatok, információk és vélemények megkérésének kiküldésétől azok beérkezéséig tartó idő.

(3) A Kormányhivatal eljárása során a kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket megállapító kormányrendelet figyelembevételével az (1) bekezdésben meghatározott kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben foglal állást abban a tekintetben, hogy a kereskedelmi létesítmény nem okoz-e olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket.

### **170. § [Külön bizottság bevonása]**

(1) A szakkérdés vizsgálata során a Kormányhivatal – az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem és mellékletei megküldése mellett – beszerzi az egyes kereskedelmi építmények engedélyezése során eljáró bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményét. A Kormányhivatal a szakkérdés vizsgálata során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményt.

(2) A Bizottság tagjait és elnökét kormányrendelet által meghatározott szervek jelölik ki.

(3) A Bizottság a véleménye kialakítása során – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott részletes szempontok szerint – vizsgálja a tervezett kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településfejlesztési hatásait, valamint az esetlegesen várható kedvezőtlen hatások megszüntetésére, elkerülésére, csökkentésére vonatkozóan a kérelmező által tervezett intézkedések megvalósíthatóságát.

(4) A Bizottság megkeresheti a Kormányhivatalt, hogy megfelelő határidő tűzésével

- a) szerezzon be a kérelmezőtől kiegészítő adatokat és információkat, továbbá
- b) szerezzon be az érintett települési önkormányzatok, fogyasztói, környezetvédelmi érdekképviseleti, valamint más érintett civil szervezetek véleményét.

### **171. § [Építmények rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatása és az átalakítás]**

(1) A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre



történő változtatására, vagy kereskedelmi rendeltetésű építmény jogszabályban meghatározott átalakítására a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye alapján van lehetőség.

(2) A rendeltetésmódosítási hatóság engedélye iránti eljárásban a Kormányhivatal szakkérdésben nyilatkozik. A nyilatkozat kialakítása során az 169. § és a 170. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Ha a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye nélkül kerül sor az építmény kereskedelmi rendeltetésű átalakítására vagy használatára, a rendeltetésmódosítási hatóság megtiltja az engedély nélküli átalakítást vagy a kereskedelmi rendeltetésű használatot, és legfeljebb az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti eljárási bírság legmagasabb összegének megfelelő bírsággal sújtja azt, akinek a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania.

### **34. Az építmény használatbavétele és fenntartása**

#### **172. § [Kivitelezési dokumentáció]**

(1) Kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni minden olyan építési tevékenységet, amelyet kormányrendelet meghatároz.

(2) A kivitelezési dokumentáció tartalma – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

#### **173. § [Az építmény használatba vétele]**

(1) Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásul vétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.

(2) Használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele hiányában az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint elrendelheti a használatba vett építmény, építményrész használatának megszüntetését.

(3) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, a használatbavételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfelelően, rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. Ettől eltérő szabályokat kormányrendelet megállapíthat.

(4) A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötés tehető és kötelezettség írható elő, a használatbavétel tudomásulvétele esetén kötelezettség írható elő.

(5) A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához kormányrendeletben meghatározott esetekben és az ott meghatározott szempontrendszer szerint szükséges az építész tervezőnek vagy építész tervezőknek (e § alkalmazásában a továbbiakban: tervező) az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

(6) Amennyiben a tervező az építtető kérésétől számított 15 napon belül nem teszi meg az (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot, a területi építész kamara titkára az építtető kérelmére, három napos

határidő tűzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, a területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen.

(7) Ha a tervezőt a halála vagy megszűnése akadályozza meg az (5) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételében, a területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot.

(8) Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy hozzájárulását a használatbavételhez nem adja meg, az építető a nyilatkozat ellen az 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 megállapítja, hogy alapos indok nélkül tagadta meg a hozzájárulást, etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarákhoz benyújtott fellebbezésnek van helye.

(9) A használatbavételt követően – kormányrendeletben meghatározott építményre, az ott meghatározottak szerint – a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információkról, dokumentumokról szervizkönyvet kell vezetni.

#### **174. § [Az építmény, tájépítészeti alkotás fenntartása]**

(1) Az épített környezet elemeit, a közterületet, az építési telkeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek, egyszerű bejelentésnek megfelelő célra és módon lehet használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény, tájépítészeti alkotás állapotát, állékonyságát közhasználatú építmények esetében akadálymentességét a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

(3) 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.

(4) Az építmény, építményrész, tájépítészeti alkotás, önálló rendeltetési egység rendeltetése abban az esetben változtatható meg, ha az építmény a rendeltetésmód-változás után is megfelel valamennyi vonatkozó jogszabályi előírásnak.

### **35. A kivitelezési tevékenység felügyelete**

#### **175. § [Az építőipari kivitelezési tevékenység felügyeletének tartalma]**

(1) Az építésügyi hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket, ellenőrzi az építmények műszaki állapotát. Ennek keretében

- a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,
- b) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,
- c) az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint

- ca) hatósági intézkedést tesz,
- cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

(2) 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.

### **176. § [Szabálytalan tevékenység]**

(1) Szabálytalan a

- a) jogszerűtlenül,
- b) jogosulatlanul vagy
- c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

(2) Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

- a) engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,
- b) az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,
- c) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy
- d) *a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát elrendelő bírósági döntés ellenére végzik.*

(3) Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha a bíróság nem rendelte el a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát.

(4) Jogosulatlan a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, továbbá a vállalkozó kivitelezői tevékenység, ha az építési folyamat e törvényben és kormányrendeletben meghatározott résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal, szakképzettséggel, szakképesítéssel, vagy szakmával, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy a kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

(5) Szakszerűtlen a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt

- a) a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően, vagy
- b) az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével

végzik vagy végezték.

### **177. § [Szabálytalan építmények fennmaradásának szabályai]**

(1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

- a) az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és
- b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

(2) Nem kell fennmaradási engedélyt kérni arra a jogszerűtlenül és a 164. § (5) bekezdése szerinti

tíz éves intézkedési határidőn belül épített építményre, építményrészre, amely a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül. Ezen építmények szakszerűsége tekintetében az építés időpontjában vagy a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos országos építési követelmények és a helyi építési szabályzat előírásai közül a kedvezőbbet kell figyelembe venni.

(3) Amennyiben az építmény, építményrész építési tevékenységgel szabályossá tehető és annak elvégzését a kérelmező vállalja, az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyben kötelezi a fennmaradási engedély jogosultját a szükséges építési tevékenység elvégzésére.

(4) Ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (7), (8) és (13) bekezdésben foglalt kivétellel.

(5) Ha az építető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

(6) Az építésügyi bírság megfizetése nem mentesít a büntetőjogi vagy a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

(7) Nem szabható ki építésügyi bírság az olyan végleges építési vagy bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot jogorvoslati eljárás keretében módosították, visszavonták, megsemmisítették vagy megváltoztatták.

(8) Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre közigazgatási szankciót nem alkalmaz.

(9) Jogszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén – amennyiben a fennmaradás engedélyezését nem kéri, vagy a fennmaradás nem engedélyezhető – az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli az építmény átalakítását vagy lebontását.

(10) A 176. § (5) bekezdés szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

(11) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül bontották le, az építésügyi hatóság azt kormányrendeletben meghatározottak szerint kérelemre vagy hivatalból tudomásul veszi.

(12) Veszélyhelyzet elhárítása érdekében történő vagy összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben nemzetbiztonsági érdekből végzett építési tevékenységek, valamint az építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának jogszerűtlen építési tevékenységgel történő, halasztást nem tűrő elhárítása vagy részleges elbontása esetén az építésügyi hatóság a megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását vagy elbontását – ha az az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelel – kérelemre tudomásul veszi.

(13) A 164. § (5) bekezdése szerinti tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett építményre, valamint a (2) bekezdésben meghatározott építményre az építésügyi hatóság építésügyi bírság kiszabása nélkül, kormányrendeletben meghatározottak szerint hatósági bizonyítványt állíthat ki.

### **178. § [A közigazgatási szabályszegések szankciói és az egyéb jogkövetkezmények]**

(1) Az építésügyi hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 176. § szerinti szabálytalanságok esetén – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti közigazgatási szankciót, valamint egyéb jogkövetkezményt alkalmaz.

(2) Az építésügyi hatóság által alkalmazott egyéb jogkövetkezmények:

- a) hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- b) a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása,
- c) intézkedésként a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

(3) Közigazgatási szankcióként figyelmeztetés

- a) építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, hatósági kötelezésnél, valamint
- b) az állékonyságot és az életet veszélyeztető állapot előidézése esetén nem alkalmazható.

(4) A névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben – az e törvény szerinti szabálytalanságok esetén, az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti közigazgatási szankciót, valamint egyéb jogkövetkezményt alkalmaz.

(5) A névjegyzéket vezető kamara által alkalmazott egyéb jogkövetkezmények:

- a) a tevékenység folytatásának megtiltása,
- b) képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- c) a névjegyzékből való törlés.

(6) Az (1)–(2) és a (4)–(5) bekezdés szerinti szankciót és egyéb jogkövetkezményt úgy kell megállapítani, hogy

- a) figyelemmel kell lenni a fokozatosság elvére, az építésügyi szabályok ismételt vagy halmozott megsértése esetén súlyosabb jogkövetkezményt kell alkalmazni,
- b) arányban álljon az elkövetett szabálytalanság súlyával és következményeivel,
- c) ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezményt,
- d) figyelembe kell venni az építési folyamat különböző területein részt vevő személyek felelősségének mértékét, és
- e) figyelembe kell venni – kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.

(7) Bírság kormányrendeletben meghatározottak szerint a következő szabálytalan tevékenységek körében állapítható meg:

- a) tervezésre vonatkozó szabályok megszegése,
- b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,
- c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,

- d) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt szerződés hiánya,
- e) összeférhetlenségi szabályok megsértése,
- f) építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építetói fedezetkezelő, tervezői művezető nélkül végzett építési tevékenység,
- g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,
- h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,
- i) állékonyságot és az életet veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,
- j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

(8) A szabálytalanságot megállapító hatóság a felelőssel szemben köteles eljárást lefolytatni vagy – amennyiben más hatóság hatáskörébe tartozó jogsértést észlel – kezdeményezni az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező illetékes hatóságnál vagy névjegyzéket vezető kamaránál. A megkeresett hatóság, névjegyzéket vezető szerv a felelőssel szemben köteles az eljárást lefolytatni.

(9) Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személy, jogi személy vagy annak jogosultsággal rendelkező tagjával vagy alkalmazottjával szemben alkalmazott közigazgatási szankciót és egyéb jogkövetkezményt – jogszabályban meghatározottak szerint – az OÉNY bírság és szankció adatállományában kell rögzíteni.

### **36. Az építésügyi hatósági kötelezés általános szabályai**

#### **179. § [A kötelezés]**

(1) Az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végezteti, a munkálatok elvégzésére az építetőt kell kötelezni.

(2) Ha az építési munka végzése során vagy annak következtében az állékonyságot és az életet veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kivitelezőt is kötelezni kell.

(3) Az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti.

(4) Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok költségei – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezettet terhelik.

#### **180. § [Kötelezettség ingatlan-nyilvántartási bejegyzése]**

(1) Az építésügyi hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba a 173. § (2) és (4) bekezdése, a 174. § (3) bekezdése, a 175. § (2) bekezdése, valamint a 177. § (3), (9) és (10) bekezdése szerinti végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni, amelyet a döntés véglegessé válásától számított 5 napon belül kell kezdeményezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a kötelezettség ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.

(2) A hatósági úton történt végrehajtást követően a végrehajtó hatóság a végrehajtási költségek erejéig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

### *XIII. Fejezet*

*Az építményre és az építési termékre, a tervezésre, valamint az építési folyamatra irányadó*

### **37. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és az építésügyi műszaki irányelvek**

#### **181. § [Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények]**

- (1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell
- a) az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
  - b) az építmény közszolgálat ellátását szolgáló járművel, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,
  - c) a vízgazdálkodás, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
  - d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
  - e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.
- (2) Az építmény építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során – az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – érvényre kell juttatni a kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.
- (3) Az általános építési követelményektől kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon lehet eltérni.
- (4) Az építménynek és részeinek, önálló rendeltetési egységeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell
- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
  - b) azt, hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl,
  - c) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést,
  - d) a terület geológiai, hidrogeológiai, vízjárási és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.
- (5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.

#### **182. § [Az építménnyel és a tájépítészeti alkotással szemben támasztott fenntarthatósági követelmények]**

- (1) Építményt, építményrészt úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy
- a) az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,
  - b) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott energetikai jellemző követelményértéket, és
  - c) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint, a rendeltetésszerű használatot megelőzően energetikai tanúsítvánnyal, zöld útlevelemmel, és a teljes életciklusa alatt szervizkönyvvel rendelkezzen.
- (2) Tájépítészeti alkotást úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy
- a) a tervezése, építése, fenntartása és használata során az energia és természeti erőforrások

- felhasználása a lehető legkisebb legyen,
- b) elsősorban a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek és zöld védjeggyel ellátott növényi alapanyagok kerüljenek beépítésre,
  - c) teljesítse a kormányrendeletben meghatározott zöldinfrastruktúra és biológiai aktivitás követelményértékeket, és
  - d) rendeltetésszerű használatát megelőzően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezzen.

### **183. § [Építésügyi műszaki irányelvek]**

- (1) Az építésügyi műszaki irányelv kidolgozásáért felelős bizottság gondoskodik az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett, az építési folyamatra és az üzemeltetési tevékenységre kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelmények, a tevékenységekre vonatkozó és módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáról és elfogadásáról. Az építésügyi műszaki irányelv alkalmazása önkéntes.
- (2) Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.
- (3) Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre és annak kötelező alkalmazását előírhatja. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

## **38. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények**

### **184. § [Az építési termék]**

- (1) Építési terméket az építménybe betervezni és beépíteni csak az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad.
- (2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas, ha:
  - a) az építési termékről kiállított teljesítménynyilatkozatban, vagy egyedi műszaki dokumentációban foglaltak igazolják az elvárt (különösen tervezési programban, építészeti-műszaki dokumentumban) műszaki teljesítményeknek való megfelelést,
  - b) az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható,
  - c) az építési termék a) pontban meghatározott dokumentuma az építésgazdaságért felelős miniszter által létrehozott és működtetett adatbázisban (NÉNY) fellelhető,
  - d) az építési termék rendelkezik a termék előállítási helye és az építési alapanyag eredete szerinti jelöléssel.
- (3) Az építési termék teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőség-értékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben foglalt előírásokkal együtt.
- (4) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési anyagokra előírt követelmények és előírások megsértésével végzik vagy végezték, a piacfelügyeleti hatóság, illetve az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező hatóság, szervezet az eljárására irányadó jogszabályok szerint intézkedik.



(5) Kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építési termék akkor alkalmas betervezésre és beépítésre, ha rendelkezik a külön jogszabályban előírt környezeti minősítési követelményeknek való megfeleléssel.

### **39. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai**

#### **185. § [Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység, a szakértői tevékenység és a tervpályázat]**

(1) Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetési tevékenység.

(2) Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetési tevékenységet végez. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések - megoldását.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmaz.

(4) A településrendezés, valamint az építmény és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a tájépítészeti alkotás építészeti-műszaki tervezésére – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építészeti-műszaki tervpályázatot kell kiírni.

(5) Az építészeti-műszaki tervpályázat a (4) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.

(6) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység

- a) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése,
- b) a hibák, károk, ezek okainak feltárása,
- c) az a) és b) pontban foglaltakkal kapcsolatban szakértői vélemények készítése, valamint
- d) a jogszabályban rögzített kapcsolódó tevékenységek.

#### **186. § [Az építészeti-műszaki tervezési szerződés]**

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) a szerződésben rögzíteni kell, hogy a tervező mely esetben és módon vehet igénybe társ- vagy szakági tervezőt,
- c) az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező a szerződésben vállalja az építési beruházás tervezői művezetési tevékenységének ellátását, valamint
- d) – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervező díja a tervdokumentáció átadásával, a

tervezői művezetési tevékenység díja az építmény, tájépítészeti alkotás megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.

### **187. § [A tervezői művezető feladata]**

Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező – kormányrendeletben meghatározottak szerint – tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezés helyszínén, amelynek során az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi, elősegíti az építőipari kivitelezési tevékenység során a kivitelezési dokumentációval kapcsolatban felmerült tervezési szakkérdések megoldását.

## **40. Az építőipari kivitelezési tevékenység**

### **188. § [Építőipari kivitelezési tevékenység folytatása]**

(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 egyéb feltételekkel, valamint az egyes építési tevékenységet végző személyek vonatkozásában közvetlen irányítási, utasítási joggal rendelkezik. A felelős műszaki vezető foglalkoztatására vonatkozó szabályokat kormányrendelet határozza meg.

(2) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet az ott előírt feltételek megléte esetén megfelelő szakmai képesítéssel rendelkező szakember, felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet azzal, hogy e tevékenység végzése során felel a 70. § (3) bekezdés b)-g) pontjában foglaltak betartásáért.

(3) Az építőipari kivitelezési tevékenység végzését e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet elektronikus építési napló vezetéséhez kötheti.

(4) Vállalkozói kivitelezői tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenység elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben a felek részteljesítésben állapodtak meg, a vállalkozó kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(5) Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén írásba kell foglalni.

(6) A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező – a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó, 2015. november 1-jét követően megindított építési beruházásokra irányadó kifizetési szabályok alkalmazása kivételével – a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését

hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.

(7) A kivitelezési szerződésben a vállalkozó kivitelező rögzíti a számításainál figyelembe vett építőipari rezsioradíj mértékét. Az e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza az ajánlott építőipari rezsioradíj mértékét és számítási alapját, amelyet az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben meghatározott Országos Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alpbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képeznek. Az építésgazdaságért felelős miniszter az ajánlott építőipari rezsioradíj mértékét - az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása vagy az ajánlás hiányában a korábban megállapított ajánlott építőipari rezsioradíj a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs rátával növelt mértéke alapján - rendeletben állapítja meg.

(8) Az építtető a vállalkozó kivitelezőt, a vállalkozó kivitelező az alvállalkozót kormányrendeletben meghatározottak szerint értékeli.

(9) A vállalkozó kivitelező értékelése során objektív és arányosítható minősítést szükséges alkalmazni, amelynek részleteit az e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet határozza meg.

(10) A vállalkozó kivitelező – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – elektronikus építési naplót vezet.

(11) Az építtető az OÉNY üzemeltetéséért felelős szervnek az elektronikus építési napló készenlétbe helyezéséért rendszerhasználati díjat fizet. A rendszerhasználati díj az OÉNY üzemeltetéséért felelős szerv bevétele, amelyet elsődlegesen az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

(12) Az elektronikus építési naplóba kormányrendeletben meghatározott szervezetek, hatóságok, szakmagyakorlók és egyéb személyek tekinthetnek be.

### **189. § [Az építési műszaki ellenőr szerepe]**

(1) A 66. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak végrehajtása érdekében az építtető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő – kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező – építési műszaki ellenőrt bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

(2) Amennyiben az építtető vagy megbízott képviselőjének utasítása jogszabályt, hatósági döntést sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az elektronikus építési naplóba bejegyezni.

(3) Az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó - a teljesítéssel összefüggő - viták rendezéséhez az építtető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

### **190. § [Az építtetői fedezetkezelés]**

Az építtetői fedezetkezelés célja – az építtető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében – az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása.

## **41. Az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok**

### **191. § [A szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok]**

(1) Az országos kamarák közös szabályzatban rögzítik az építészeti alkotáshoz és az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja által az építészeti alkotás és az építészeti-műszaki dokumentáció ismételt, az építészeti-műszaki dokumentáció alapján már megvalósított épülethez kötődő felhasználásért annak tulajdonosától kérhető – az ismételt felhasználás alapjául szolgáló tervezési szerződés díjához kötött – ajánlott díjakat.

(2) Jogutód nélkül megszűnt állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervező vállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja az építészeti-műszaki dokumentáció felhasználásáért – eltérő megállapodás hiányában – az (1) bekezdés szerinti szabályzatban megállapított díjazást követelheti.

(3) Ha a jogosult a szabályzatban megállapított díj mértékét a felhasználás sajátos körülményeire tekintettel vitatja, a felek az Szt. 102. §-a szerinti egyeztető testülethez fordulhatnak.

(4) Ha a jogosult az egyeztető testület előtti eljárást megelőzően akként nyilatkozik, hogy a felhasználást engedélyezi, és csak az azért követelt felhasználási díj összegét vitatja, az egyeztető testület eljárásáért fizetendő díjat az állam viseli. Ha a jogosult a felhasználáshoz hozzájárult, és az egyeztető testület javaslatát a felek az Szt. 104. § (3) bekezdése alapján nem fogadják el, a jogosult bírósági úton érvényesítheti igényét, amely azonban a felhasználás megkezdését nem akadályozza, feltéve, hogy a felhasználó az (1) bekezdés szerinti ajánlott díjat letétbe helyezte.

(5) Ha az állami vagy tanácsi, önkormányzati tulajdonú tervezővállalatok jogutód nélküli megszűnése miatt az ezek keretében létrehozott építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogoknak nincs jogosultja, akkor e jogok a nemzeti vagyon részeként az államot illetik meg.

### **192. § [Az állam jogutódlása]**

A jogutódlással megszűnt állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációkhoz és az azok alapján megvalósított épületekhez fűződő szerzői jog részét képező felhasználási jog vagy vagyoni jog a nemzeti vagyon részeként az államot illeti meg, kivéve, ha egyértelműen igazolható, hogy az állam a jogutódnak azt kifejezetten átadta.

#### *XIV. Fejezet*

#### *Az építésgazdasági feladatellátás és intézkedések*

### **193. § [Építésgazdasági feladatellátás]**

(1) Az építésgazdaság a magyar gazdaság kiemelt ágazata, fő elemeinek az építőipar és az építési anyagot előállító ipar ágazati irányítását, minőségellenőrzését, az építési anyag ellátási lánc követését az építésgazdaságért felelős miniszter látja el. A feladatellátás az építési termék, építmény életciklusa folyamán a tervezéstől a kivitelezésen, az üzemeltetésen és az újrahasznosításon át a végső megsemmisülésig valamennyi életszakaszra, valamint a folyamatban résztvevők felügyeletére is kiterjed.

(2) A magyar építési anyagellátási lánc biztosítása érdekében az építési anyagok közül jogszabályban meghatározott szempontok szerint, jogszabályban meghatározott feltételek fennállása

esetén stratégiai jelentőségű építési anyagokat lehet meghatározni, melyek körét szükség esetén, időszakonként felül kell vizsgálni.

(3) A (1) bekezdésben foglaltak érdekében az építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot bekövetkezésének megítéléséhez kormányrendeletben meghatározott részletszabályok szerint

- a) az építési anyag előállítók, gyártók és forgalmazók (kereskedők) kormányrendeletben meghatározott építetők, beruházók kötelesek az építésgazdaságért felelős miniszter által működtetett és felügyelt 20. § (2) bekezdése szerinti elektronikus információs rendszerbe (NÉNY) adatokat szolgáltatni,
- b) az építési anyag forgalmazók a meghatározott stratégiai jelentőségű építési anyagok Magyarország területéről történő kivitelét és Magyarországra történő behozatalát az arra jogosult szervezet részére köteles bejelenteni, és
- c) a Magyarországon képződött építési-bontási eredetű hulladékok – különös tekintettel a fémhulladékokra - újrafeldolgozása és értékesítése során törekedni kell arra, hogy az elsősorban Magyarország területén valósuljon meg.

(4) A magyar államot, vagy más – kormányrendeletben erre feljogosított szervet, szervezetet - az építési anyagok tekintetében elővásárlási jog illeti meg jogszabályban meghatározott esetekben és feltételekkel, amennyiben az építési anyag hazai felhasználása jogszabályban megjelölt közfeladat ellátásához, közszolgáltatás nyújtásához vagy közérdekű cél megvalósításához továbbá közbiztonság megteremtéséhez szükséges.

(5) A hazai építési anyag ellátás biztonsága érdekében az építésgazdaságért felelős miniszter Nemzeti Építési-anyag Kereskedelmi Hálózatot hozhat létre a meglévő építési anyag-kereskedelmi hálózatok közreműködésével.

#### **194. § [Építésgazdasági intézkedések]**

(1) Az építésgazdaságért felelős miniszter az adatszolgáltatások alapján ellenőrzi és felügyeli az építőipar, építési anyagok kutatásával, kitermelésével, gyártásával, kereskedelmével és nemzetgazdasági felhasználásával, minőségellenőrzésével az építési anyagellátási lánc követésével kapcsolatos gazdasági folyamatokat.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak eredményeként építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot következik be, ha

- a) kihirdetett veszély-, vagy a veszélyhelyzet kihirdetésére alkalmas, illetve e helyzet kihirdetését el nem érő mértékű, de olyan állapot vagy helyzet áll elő, amely emberek életét, egészségét, anyagi értékeit, a lakosság alapvető ellátását, a természeti környezetet, a természeti értékeket olyan módon vagy mértékben veszélyezteti, károsítja, és a kár megelőzése, elhárítása vagy a következmények felszámolása elengedhetetlen, vagy
- b) a stratégiai jelentőségű építési anyagok vonatkozásában
  - ba) az építési anyag árszintje a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs ráta másfélszeresét meghaladóan nő, és
  - bb) a stratégiai jelentőségű építési anyagok vonatkozásában nagymértékű hiány áll elő,
  - bc) a bb) pontban fennálló helyzetben a legalább 20 százalékos piaci részesedéssel rendelkező gyártó leállítja a termelést, vagy
- c) egy külföldi gyártónak 60 százalékot meghaladó piaci túlsúlya lesz egy adott építési anyag előállításában,

amely ellehetetleníti az állami vagy a kiemelten közérdekű, közbiztonság-védelmi és veszélyhelyzeti építési beruházások határidőben történő megvalósítását.

(3) Az építésgazdaságért felelős miniszter a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével mérlegelési jogkörében a stratégiai jelentőségű építési anyag kivitelét az ellátásbiztonság garantálásához feltétlenül szükséges időtartamra, de legfeljebb egy évre megtilthatja.

(4) A (2) bekezdés b) pont bc) alpontjában meghatározott esetben az építésgazdaságért felelős miniszter a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével mérlegelési jogkörében a gyártót a minimális termelés fenntartására kötelezheti kompenzáció biztosításával, ha a termelés elmaradása ellehetetleníti az állami vagy a kiemelt közérdekű, biztonságvédelmi és veszélyhelyzeti építési beruházások határidőben történő megvalósítását.

(5) A stratégiai jelentőségű építési anyagot gyártó üzem tulajdonjogának átruházása esetén a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével az építésgazdaságért felelős miniszter mérlegelése alapján magyar államot elővásárlási jog illeti meg. A magyar állam elővásárlási jogát az állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv gyakorolja.

(6) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult, az állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv a szerződés megkötésére irányuló szándékot egyértelműen kifejező és valamennyi lényeges kérdésre kiterjedő ajánlat közlésétől vagy - az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan - tulajdonjog átruházására irányuló szerződés megkötéséről való tudomásszerzéstől számított 35 napos jogvesztő határidőn belül nyilatkozhat, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

(7) A Kormány – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében – 13. §, a 17. § (2) bekezdés d) és e) pontja, a 20. § (2) bekezdése és a 193-194. §-a szerinti építésgazdasági feladatellátás hatékonysága érdekében eltérő szabályokat, szigorítást, mentesítést vagy kedvezményt állapíthat meg

- a) a 65. § (3) bekezdése szerinti építési folyamat résztvevői építésgazdasággal összefüggő feladataira, felelősségére vonatkozóan meghatározott jogokra és kötelezettségekre az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez kapcsolódóan,
- b) a 184. § (2) bekezdése szerinti építési termék beépítési feltételeinek alkalmasságára az építőipari kivitelezési tevékenység színvonalának emelése céljából,
- c) a 184. § (4) bekezdése szerinti – az építési anyagokra előírt - piacfelügyeleti ellenőrzésekre és intézkedésekre, a kivitelezés szakszerűségének ellenőrzése érdekében
- d) a 188. § (8) és (9) bekezdése szerinti az építőipari kivitelezési tevékenység minőségének növelése érdekében az építőipari kivitelező minősítésére vagy értékelésére,
- e) a 193. § (2) bekezdése szerinti stratégiai építési anyagok meghatározására, az építési anyagellátás biztonsága érdekében,
- f) a 193. (3) bekezdés és a 194. § (2) bekezdése szerinti építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot megítélésének szempontjaira, valamint
- g) a 194. § (5) bekezdése szerinti stratégiai építési anyagot gyártó üzem tulajdonjogának átruházása esetén az elővásárlási jog gyakorlására az építési anyagellátás biztonsága érdekében,

ha ez az építési beruházás megvalósítását vagy építési anyagellátásának biztosítását hatékonyabban elősegíti és az építési beruházás kedvezőbb költség és időigény mentén valósítható meg. Az eltérő szabály, szigorítás, mentesítés vagy a kedvezmény nem lehet ellentétes az e törvényben megfogalmazott alapelvekkel, nem sérthet más jogszabályból származó kötelezettségeket, valamint az élet- és vagyonbiztonságot. A Kormány az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében rendelkezni kell az eltérő szabály, szigorítás, mentesítés, valamint a kedvezmény végleges vagy ideiglenes jellegéről, utóbbi esetben a kötelezettség maradéktalan teljesítésének határidejéről és módjáról.

**195. § [Oktatás és képzés]**

(1) Az érintett miniszterek együttműködnek annak érdekében, hogy a lakosság – különös tekintettel a tanulókra és a hallgatókra – megismerhesse az épített környezet emberhez méltó, akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést biztosító egészséges és esztétikus alakításával, az építészeti kultúra terjesztésével, fejlesztésével, az építészeti értékek, örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

(2) A magyar építészettel kapcsolatos feladatok ellátása során az állami és a helyi önkormányzati szervek együttműködnek az érintett szakmai kamarákkal, szakmai szövetségekkel és a társadalom más szervezeteivel.

(3) Az e törvényben megállapított szakmagyakorlási tevékenységeket érintő feladatok ellátása során az építésgazdaságért felelős miniszter az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter bevonásával együttműködik – a szakképzésben és a felsőoktatásban folyó képzési és fejlesztési, valamint rehabilitációs kérdésekben – felsőoktatásért felelős miniszterrel és a szakképzésért felelős miniszterrel, az állami hatáskörök ellátásában közreműködő testületekkel – különösen az Ágazati Készségtanácsokkal, a Magyar Felsőoktatási Akkreditációs Bizottsággal, a Felsőoktatási Tervezési Testülettel, a Magyar Rektori Konferenciával –, az egyéb civil vagy érdekképviselői szervezetekkel és a műszaki tudományos egyesületekkel.

(4) Az építésgazdaságért felelős miniszter

- a) részt vesz az építőipari képzést nyújtó szakképző intézmények képzési szakanyagainak kialakításában és továbbfejlesztésében,
- b) pályaaorientációs programokat szervez az építőipari hiányszakmák népszerűsítése érdekében,
- c) javaslatot tesz képzési és munkaerő-piaci programok megvalósítására hátrányos munkaerő-piaci térségekben élő fiatalok és a középfokú oktatási intézményből lemorzsolódott tanulók számára,
- d) javaslatot tesz tananyagfejlesztés (interaktív tananyagok), oktatási módszerek és szakoktatói képzések fejlesztésére.

(5) Az építészeti oktatás, képzés és szakmai továbbképzés kiterjed az épített környezet emberhez méltó, akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést biztosító egészséges alakítására is.

(6) A szakmai kamarák feladata a szakmai továbbképzések során a fogyatékkal élő személyek helyzetének bemutatása és a továbbképzésen részt vevők ezzel összefüggő szemléletformálása.

**196. § [A szakmai kamarák feladatai végzettséget igazoló oklevéllel kapcsolatosan]**

A 32. § (2) bekezdés j) pontjában meghatározott eseteken túl az országos kamarák jogosultak a 24. §-ban meghatározott körben, valamint az építésügyi hatósági feladatot ellátó kormánytisztviselők esetében kormányrendeletben meghatározott módon a felsőfokú végzettséget igazoló oklevél szakirányú kredittartalmának a megállapítására, ha az oklevélből a kormányrendeletben meghatározott munkakört megalapozó képzettségi szint – a kormányrendelet alapján – nem állapítható meg.

**197. § [Szakmai díjak adományozása]**

(1) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter – jogszabályban felsorolt és részletezett – szakmai díjakat adományoz különösen az alábbi területeken:

- a) a kiemelkedő építészeti-műszaki alkotótevékenység, valamint ehhez kapcsolódóan az egyenlő esélyű hozzáférés, akadálymentesség előtérbe helyezése,
- b) az épített környezet alakításában, védelmében és fejlesztésében, a települési és építészeti értékek feltárásában, megőrzésében továbbá az építésgazdaság körében kifejtett eredményes és kiemelkedő munka, szakmunka, tevékenység, valamint
- c) a településrendezési és az építésügyi igazgatási tevékenység kimagasló színvonalának elismerése.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel a sajátos építményfajták tekintetében felelős miniszter jogszabályban meghatározott szakmai díjakat adományoz.

## *XVI. Fejezet*

### *Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek*

#### **42. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás**

##### **198. § [A kamarai nyilvántartás]**

(1) A szakmai kamarák vezetik az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását.

(2) A területi kamara által vezetett névjegyzékek és a kamarai tagok nyilvántartása a következő adatokat tartalmazzák:

1. természetes személyazonosító adatok,
2. állampolgárság,
3. lakóhely, székhely,
4. elérhetőségi cím (lakcím vagy postacím),
5. egyéb elérhetőség (telefon, e-mail, weboldal, munkahely),
6. szakirányú végzettség,
7. szakirányú végzettséget igazoló oklevél száma, kelte, kiállító intézmény neve,
8. szakmagyakorlási jogosultság megnevezése, jele,
9. nyilvántartási szám,
10. hatósági igazolvány száma,
11. engedély kiadásának napja,
12. a jogosultsági vizsga kelte, minősítése, kiállítója,
13. igazságügyi szakértői igazolvány száma,
14. tagsági jogállás (aktív vagy felfüggesztett),
15. fegyelmi büntetések, illetve az azok alóli mentesítések időpontja,
16. az adatváltozás bejelentésének időpontja,
17. a nyilvántartás megszűnése esetén az iratok átadásának vagy irattárba helyezésének napja.
18. a 32. § (2) bekezdés b) pontja szerinti névjegyzék vonatkozásában az illetékes területi kamara,
19. betöltött kamarai tisztség,
20. tagozati tagság,
21. szakmai cím, tanúsítvány.



(3) A 24. § (3) bekezdés szerinti vállalkozások nyilvántartása a következő adatokat tartalmazza:

- a) a vállalkozás neve,
- b) a vállalkozás székhelye,
- c) a vállalkozás tagjainak, vezetőinek természetes személyazonosító adatai,
- d) a mérnöki, illetve építészeti tevékenység folytatására jogosultsággal rendelkező alkalmazottak vagy tagok természetes személyazonosító adatai, névjegyzéki száma,
- e) a cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozás esetén a bejegyzés időpontja, cégjegyzékszám, valamint
- f) a nyilvántartásba történő felvétel időpontja, valamint
- g) a nyilvántartásból történő törlés időpontja.

(4) A névjegyzékben szereplő személy, illetve a kamarai tag családi és utóneve, valamint a (2) bekezdés 4., 6., 8., 9., 14., 18–21. pontja szerinti adatai, a vállalkozás (3) bekezdés a) és b) pontjai szerinti adatai, valamint a vállalkozás (3) bekezdés d) pontja szerinti tagjának, alkalmazottjának családi és utóneve – mint közérdekből nyilvános adatok – nyilvánosak, azokat a kamara az interneten bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen megismerhető módon közzéteszi.

(5) A (2) bekezdés 15. pontjában foglalt adatokat zártan kell kezelni, amelyet kizárólag az illetékes területi kamara elnöke és titkára, az országos kamara elnöke és főtitkára, az országos etikai-fegyelmi bizottságnak az ügyben eljáró tagjai és a fegyelmi büntetés hatálya alatt álló személy ismerhet meg.

(6) A névjegyzékben szereplő természetes személy, vállalkozás a névjegyzékben, valamint a nyilvántartásban szereplő adatainak megváltozásáról köteles a kamarát a változástól számított 15 napon belül tájékoztatni, kivéve az olyan adatot, amelyet a kamara más hatóság nyilvántartásából vagy irataiból automatikus adatátvétellel megszerezhet.

(7) A névjegyzékből és nyilvántartásból történő törlést követően a nyilvántartott adatait a területi kamara 10 évig köteles megőrizni, és jogosult kezelni.

(8) A kamarák személyes adatokra vonatkozó adatkezelési tevékenységének célja a kamarai hatósági feladatok ellátásának elősegítése.

(9) A területi kamara elnöke adatkezelőként a titkársága útján gondoskodik az érintettek (2) bekezdés 1–14. pontjában meghatározott és kezelt személyes adatainak megfelelő védelméről.

(10) A kamarák által vezetett nyilvántartásokat elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatásra.

### **43. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása**

#### **199. § [Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása]**

(1) Az MKIK vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak (a továbbiakban: vállalkozó kivitelező) névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot. A névjegyzék a következő adatokat tartalmazza:

- a) az építőipari kivitelező cég neve, címe, valamint jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője vagy képviselőjére jogosult természetes személy neve, lakóhelye, a cég cégjegyzékszama,
- b) az egyéni vállalkozó neve, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma.

(2) Az MKIK elnöke adatkezelőként gondoskodik az érintettek (1) bekezdésben meghatározott és kezelt személyes adatainak megfelelő védelméről, továbbá évenként felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét.

(3) Az MKIK által vezetett nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartásnak alkalmasnak kell lennie a bekövetkezett változások folyamatos követésére és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatásra.

(4) A MKIK az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott mértékű bírsággal sújtja azt a vállalkozó kivitelezőt, aki a kormányrendeletben meghatározott adatváltozást, valamint a tevékenység végzésének feltételeiben történt változást nem jelentette be, továbbá a névjegyzékből azt a vállalkozó kivitelezőt törli, aki – jogszabályban meghatározott esetekben és módon - a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenységet nem végezte el, a kivitelezési szerződéstől nem állt el, és az átvett előleggel nem számolt el.

#### **200. § [A nyilvántartás célhoz kötöttsége]**

Az MKIK személyes adatokra vonatkozó adatkezelési tevékenységének célja a 69. § (2) bekezdésében meghatározott kötelezettséggel kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának elősegítése.

### **44. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás**

#### **201. § [Az OÉNY és kapcsolata az ingatlan-nyilvántartással]**

(1) Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – az OÉNY keretében az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszert (a továbbiakban: ÉTDR) működtet.

(2) Az ÉTDR az eljárásokban érintett személyek személyes adatait, továbbá a szervezetek adatait az ingatlan-nyilvántartási rendszeren keresztül elektronikus úton veszi át.

(3) Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a szabálytalan építési tevékenység feltárására irányuló építésügyi hatósági tevékenységet támogató elektronikus építésügyi monitoring rendszert (a továbbiakban: ÉMO) működtet.

(4) A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon – az OÉNY keretében a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátását és a településtervek elkészítését, módosítását, alkalmazását, nyilvántartását és monitorozását segítő – a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet által üzemeltetett – digitális egyeztetési felületet működtet (a továbbiakban: E-TÉR).

(5) Az OÉNY működtetéséhez szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a tulajdoni lap adatait a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja.

#### **202. § [Személyes adatok kezelésének célhoz kötöttsége]**

(1) Az építésügy különböző területein keletkezett – a (3) bekezdésben meghatározott – személyes adatok kezelésével az OÉNY célja

- a) az építésügy körébe tartozó szakmai közfeladat – így különösen a hatósági feladatellátás biztosítása, az építészeti és területi tervezési, valamint az építőipari kivitelezési folyamat támogatása, az épített környezet elemeinek nyilvántartása és védelme, az építési folyamat egyes szereplői érdekeinek védelme – ellátásának elősegítése,
- b) az építmények és telkek állapotának, az építési folyamat végzésének, az építési folyamat résztvevői tevékenységének, szerződéses kötelezettsége teljesítésének ellenőrizhetősége, elmulasztásának 213. § (1) bekezdése szerinti szankcionálhatósága,
- c) az egyéb, e törvényben és a végrehajtására kiadott jogszabályokban rögzített szakmai feladatok ellátásához, kötelezettségek teljesítéséhez, építésügyi érdekérvényesítéshez szükséges adatok és információk szolgáltatása.

(2) Az adatkezelő az alábbi személyes adatokat kezeli:

- a) természetes személyazonosító adatok,
- b) lakcím,
- c) elérhetőségi cím (ha az nem azonos a lakcímmel),
- d) cég esetében székhely,
- e) adóazonosító jel, adószám,
- f) a cég képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme,
- g) a (3) bekezdés a) és c) pontja kivételével a szakképzettség, szakképesítés vagy szakma megnevezése, okirati száma, szakmagyakorlási jogosultsági névjegyzéki száma,
- h) elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám,
- i) bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések,
- j) az építésügyi vizsga eredmények.

(3) Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter mint adatkezelő az OÉNY keretein belül kezeli

- a) az építtető, kötelezett,
- b) az építési műszaki ellenőr,
- c) az építtetői fedezetkezelő,
- d) az építészeti-műszaki tervező,
- e) a településtervező,
- f) a településrendezési szakértő,
- g) az építésügyi műszaki szakértő,
- h) a vállalkozó kivitelező,
- i) a felelős műszaki vezető,
- j) az energetikai tanúsító,
- k) a zöldfelületi tanúsító,
- l) az építésügyi vizsgára kötelezett

a (2) bekezdésben meghatározott személyes adatait.

### **203. § [A marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítés]**

(1) Az OÉNY a lánctartozások elkerülése érdekében, a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely

- a) a marasztalt félnek a bíróság rendelkezésére álló személyes adatait, valamint

b) az ítélet rendelkező részének és indokolásának a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével összefüggő részét tartalmazza.

(2) A szakmai kamara, továbbá az MKIK az (1) bekezdésben meghatározott értesítés vagy kormányrendeletben meghatározott nemfizetési jelzés alapján az (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményt alkalmazhat, amely a kamarák e törvény 27. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 8/A. §-a szerinti nyilvántartásának közérdekből nyilvános részét képezi.

(3) A bíróság az (1) bekezdésben foglalt értesítést az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 45 napon belül elektronikus úton megküldi az OÉNY számára.

#### **204. § [Adatkezelési szabályok]**

(1) Az adatkezelő a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások szerint gondoskodik a jogszerű adatkezelés feltételeiről, a személyes adatok elkülönített kezeléséről, továbbá gondoskodik az OÉNY adataihoz való hozzáférés korlátozásával az illetéktelen adatfelhasználás megelőzéséről.

(2) Az OÉNY adatállományában rögzített, 202. § (2) és (3) bekezdése szerinti személyes adatokat

a) az adatkezelő, az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott rendeletekben meghatározott adatfeldolgozó és az érintettek a saját személyes adataikat korlátozás nélkül,

b) az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott rendeletekben meghatározott adatfelelősök a feladat ellátásához szükséges tartalommal korlátozottan,

c) a települési önkormányzat, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal, a szakmai kamara és a 207. § (1) bekezdése szerinti egyéb szervek és személyek, a jogszabályokban meghatározott építésügyi feladatuk ellátásához szükséges mértékű hozzáférési jogosultságuk szerint korlátozottan,

d) a szakmagyakorlók és az a)–c) pontba nem tartozó egyéb szervek és személyek – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az érintett írásbeli hozzájárulásával

ismerhetik meg.

#### **205. § [A Dokumentációs Központ és az OÉNY működtetése]**

Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter az e törvényben és a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint

a) a településfejlesztési, településrendezési és építésügyi dokumentációk országos központi tervtárának működtetéséről, fenntartásáról, fejlesztéséről, valamint a dokumentációk megőrzéséről és közérdekű hasznosításáról az országos illetékességű – a személyes adatok kezelése tekintetében adatfeldolgozóként kijelölt – Dokumentációs Központ,

b) az OÉNY működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről, valamint a fenntartást biztosító, az OÉNY elektronikus alkalmazásai jogszabályban előírt kötelező használatának – a rendszerhasználattal arányos díj ellenében történő – biztosításáról a – személyes adatok kezelése tekintetében adatfeldolgozóként kijelölt – Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

útján gondoskodik.

#### **206. § [Az E-TÉR]**

(1) Az E-TÉR működését elősegítő elektronikus alkalmazás a Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, a Helyi Művi Értékvédelmi Kataszter és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti egyéb elektronikus alkalmazás.

(2) A településtervek elkészítéséhez szükséges mezőgazdasággal és erdőgazdálkodással, természetvédelemmel és tájvédelemmel, zöldinfrastruktúrával, örökségvédelemmel, talajvédelemmel, vízgazdálkodással és vízvédelemmel, éghajlatváltozással, közlekedéssel, energetikával, bányászattal, hulladékgazdálkodással és honvédelemmel összefüggő adatokat, a feladatkörrel rendelkező államigazgatási szervek és költségvetési szervek díjmentesen, kormányrendeletben meghatározott formátumban szolgáltatják a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére, amelyet e szervezet továbbszolgáltathat a településtervek elkészítéséhez.

(3) A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény szerint térítésmentesen rendelkezésre álló, állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a légi távérzékelési adatbázis adatait a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet az E-TÉR-ben, szerkeszthető formátumban felhasználhatja és szolgáltathatja a településtervek elkészítéséhez.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti adatok téradatnak minősülnek, és személyes adatot nem tartalmaznak.

(5) A Kormány által rendeletben kijelölt szervezet vezeti az E-TÉR felhasználói elektronikus regisztrációjának nyilvántartását, amely kezeli a következő adatokat:

- a) a rendszer felhasználójának neve, születési helye és ideje,
- b) a rendszer felhasználójának elektronikus levélcíme, telefonszáma,
- c) a rendszer felhasználója által képviselt szervezet.

(6) Az (5) bekezdés szerinti nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartást rendszeresen felül kell vizsgálni, a bekövetkezett változásokat át kell vezetni.

(7) Az (5) bekezdés szerinti adatkezelés célja a rendszer felhasználójának beazonosítása és a vele történő kapcsolattartás. Az (5) bekezdés szerinti adatok a felhasználó (5) bekezdéssel összefüggő munkavégzésre irányuló jogviszonyának megszűnéséig vagy megváltozásáig kezelhetők, ezt követően a felhasználó személyes adatait véglegesen törölni kell. A jogviszonya megszűnését vagy megváltozását – az időpont megjelölésével – az (5) bekezdés szerinti felhasználó bejelenti a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére.

### **207. § [Az egyéb nyilvántartásokkal való kapcsolat]**

(1) Az OÉNY elektronikus úton kapcsolódik a következő nyilvántartásokhoz, és ezúton biztosítja a kormányrendeletben meghatározott nem személyes és e törvényben meghatározott személyesadat-tartalom lekérdezését az alábbiak szerint:

- a) az ingatlan-nyilvántartási rendszerből az építésügyi hatóság számára az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok szerint, a tényállás tisztázásához szükséges, az általuk megjelölt ingatlanokhoz kapcsolódó jogosultak 202. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti adatait,
- b) az országos elektronikus közhiteles polgárok személyi, lakcím- és értesítési cím adatait tartalmazó, a személyiadat- és lakcímnyilvántartást kezelő szerv által kezelt nyilvántartásból az ügyfél 202. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyes adatait,
- c) a szakmai kamarák nyilvántartásaiból a szakmagyakorló 198. § (2) bekezdés 1–13. pontja és (3) bekezdés szerinti adatait,
- d) az MKIK nyilvántartásából a kivitelező 199. § (1) bekezdése szerinti személyes adatait,
- e) a levéltárakból az elektronikusan elérhető építésügyi tárgyú dokumentumok személyes adatait,
- f) a cégnyilvántartásból a cégekre vonatkozó közhiteles adatokat,

- g) az ügyintézési rendelkezések nyilvántartásából a meghatalmazó és a képviselő személyes adatait, és
- h) az építési termék adatbázis adatait.

(2) Az OÉNY adatállományában rögzített személyes adatok – a (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel – csak a 202. § (1) bekezdésében meghatározott közérdekű cél érdekében szükséges ideig kezelhetők.

(3) Az OÉNY-ben

- a) határidő nélkül nyilvántarthatóak és nem törölhetőek a személyes adatok az archiválandó dokumentumok tekintetében,
  - aa) tervdokumentációk esetében a tervező és az építtető adatai,
  - ab) szakértői vélemények esetében a szakértő és a megbízó adatai,
  - ac) építési napló és mellékleteiben rögzítetten az adott építési folyamatban részt vevők adatai,
  - ad) engedélyek esetében a döntésben jogszabály alapján kötelező elemként szereplő adatok,
  - ae) az energetikai és a zöldfelületi tanúsítvány esetében a tanúsító adatai,
- b) a 178. § (9) bekezdése szerinti személyes adatok, ellenőrzési jegyzőkönyvek és hatósági döntések
  - ba) a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés a) pontjában, valamint e törvény 178. § (2) bekezdés c) pontjában és 178. § (5) bekezdés b) pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 1 évig,
  - bb) a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés c) és d) pontjában, valamint e törvény 178. § (2) bekezdés a)–b) pontjában és 178. § (5) bekezdés a) és c) pontjában foglalt esetekben a rögzítéstől számított 5 évig kezelhetők.

(4) Az OÉNY-ből az adatszolgáltatás teljesítését követően haladéktalanul törölni kell az igénybevevőnek az igénybevétellel összefüggésben kezelt adatait. A (2) és (3) bekezdésben meghatározott határidőt követően a nyilvántartásból törölni kell az adatokat a bejegyzés alapjául szolgáló dokumentummal együtt, függetlenül az adatrögzítő szervtől, személytől.

(5) A dokumentáció- és adatbeszerzés céljából megkeresett levéltárak és egyéb szervezetek a kért dokumentációkat, adatokat kormányrendeletben meghatározottak szerint szolgáltatják a Dokumentációs Központ számára. A (3) bekezdés a) pontjában meghatározott adatok kezelésének szükségességét az adatkezelőnek rendszeresen felül kell vizsgálnia, és amennyiben az adatkezelés célja már nem áll fenn, intézkednie kell azok törléséről. Archiválás esetén az azzal érintett adatot ugyancsak törölni kell, amennyiben az archiválásra nem az OÉNY keretein belül kerül sor.

(6) Az elektronikus közműnyilvántartás szolgáltatásainak igénybevételéért annak felhasználója az elektronikus közműnyilvántartást üzemeltető szervezetnek rendszerhasználati díjat fizet. A rendszerhasználati díj az elektronikus közműnyilvántartást üzemeltető szervezet bevétele, amelyet az elsődlegesen az OÉNY fejlesztésére és üzemeltetésére fordíthat.

#### **45. A nemzeti tervvagyon és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás**

##### **208. § [A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk és a szerzői jogi nyilvántartás]**

(1) A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter gyakorolja. A nemzeti

tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.

(2) Az építtető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok jogosultjának a következő adatait:

- a) a nyilatkozattevő adatai:
  - aa) központi azonosítási ügynök szolgáltatáshoz kapcsolódó egyedi felhasználói azonosító,
  - ab) a nyilatkozattevő neve,
  - ac) a nyilatkozattevő jogállása,
- b) a szerző (tervező) adatai, amennyiben nem tiltotta meg neve feltüntetését:
  - ba) neve,
  - bb) kamarai azonosítója,
- c) a szerzői vagyoni jogosult adatai:
  - ca) neve,
  - cb) lakcíme vagy székhelye,
  - cc) természetes személy esetében anyja neve, születési helye és ideje, személyazonosító igazolványának okmányazonosítója,
  - cd) nem természetes személy esetében cégjegyzékszama vagy a bírósági nyilvántartásba vétel adatai,
  - ce) kamarai azonosító,
  - cf) telefonszám,
  - cg) e-mail cím,
  - ch) a jogszerzés módja.

(3) A (2) bekezdés a) pontjában és c) pont cb)–ce) alpontjában foglalt adatokhoz csak az adatkezelő férhet hozzá, a (2) bekezdés b) pontjában, valamint c) pont ca) és ch) alpontjában foglalt adatok nyilvánosak. A (2) bekezdés c) pont cf)–cg) alpontjában foglalt adatok nyilvánosak, de azokat külön erre irányuló kérésre bocsátja rendelkezésre az adatkezelő.

(4) Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja

- a) szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára,
- b) egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejártá után megillető jogok biztosítása.

(5) A (2) bekezdés szerinti adatok kezelője az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter.

(6) A (2) bekezdés szerinti adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét.

(7) Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés igénybevételével működik.

## **46. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás**

### **209. § [Az építésgazdasági nyilvántartás]**

(1) Az építésgazdaságért felelős miniszter az építésgazdaságért való szakmai irányítási feladatkörében ellátja a NÉNY szakmai irányítását és felügyeletét.

(2) Az építésgazdaságért felelős miniszter – kormányrendeletben meghatározott módon, a digitalizáció tekintetében az e-közigazgatásért felelős miniszterrel közösen – a NÉNY keretében az e törvényben meghatározott építésgazdasági célok és feladatok, különösen építési anyag

ellátásbiztonsága, az átláthatóság érdekében az alábbi elektronikus dokumentációs rendszereket, alkalmazásokat működteti, illetve használja:

- a) építési alapanyag adatbázis,
- b) építési termék adatbázis,
- c) teljesítménynyilatkozat adatbázis,
- d) építőipari költségadatbázis és
- e) amit kormányrendelet még ekként meghatároz.

(3) A NÉNY a 2) bekezdés a) és b) pontja szerinti adatbázisok vonatkozásában a 215. § (5) bekezdésében meghatározott adatbázist használja.

(4) A NÉNY adatai megismerhetők és hozzáférhetők a törvényekben foglaltak figyelembevételével.

(5) Az építésgazdaságért felelős miniszter, mint adatkezelő, kormányrendeletben meghatározottak szerint az NÉNY keretein belül az építési anyag előállító, gyártó alábbi adatait kezeli:

- a) természetes személyazonosító adatok,
- b) lakcím, vagy székhely, telephely
- c) adóazonosító jel, adószám,
- d) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme,
- e) elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám,
- f) bírságok, szankciók, fegyelmi büntetések.

(6) Az építésgazdaság különböző területein keletkezett – a (5) bekezdésben meghatározott – személyes adatok kezelésével a NÉNY célja

- a) az építésgazdaság körébe tartozó szakmai közfeladat ellátásának és ezzel kapcsolatos tevékenységek elősegítése,
- b) az építési anyagellátás biztonsága érdekében az építési beruházások építési anyagigényének feltérképezése, a rendelkezésre álló építési anyag ellátottság átláthatóvá tétele, az építésgazdasági intézkedésekre okot adó állapot és a szükséges döntések megállapítása,
- c) az építési termék építménybe történő betervezése és beépítése feltételeinek, az elvárásoknak megfelelő teljesítményinformációk átláthatósága,
- d) az építési költség tartalma változásainak nyomon követése, elemzése,
- e) az építési anyag gyártási kapacitások figyelemmel kísérése,
- f) az egyéb szakmai feladatok ellátásához, kötelezettségek teljesítéséhez, építésügyi érdekérvényesítéshez szükséges adatok és információk szolgáltatása.

(7) Az adatbázisok, elektronikus dokumentációs rendszerek, alkalmazások kialakításakor, illetve az ezekből történő adathozzáférés biztosítása során az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény előírásait figyelembe kell venni.

(8) Az NÉNY elektronikus úton kapcsolódik a következő nyilvántartásokhoz, és ezúton biztosítja a kormányrendeletben meghatározott nem személyes és e törvényben meghatározott személyes adattartalom lekérdezését az alábbiak szerint:

- a) az OÉNY adataihoz,
- b) a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer adataihoz, valamint a digitális termékútlevelel adataihoz,
- c) a szakmai kamarák nyilvántartásaiból a szakmagyakorló 198. § (2) bekezdés 1–13. pontja és (3) bekezdés szerinti adataihoz,
- d) az MKIK nyilvántartásából a kivitelező 199. § (1) bekezdése szerinti személyes adataihoz,
- e) az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer részét képező Egységes



- Hulladékgazdálkodási Információs Rendszermodul adataihoz
- f) a kiemelten közérdekű építési beruházások, az állami építési nagyberuházások és a közbeszerzési építési beruházások, a barnamezős építési beruházások nyilvántartása adataihoz,
  - g) a cégnyilvántartásból a cégekre vonatkozó közhiteles adatokat,
  - h) az ügyintézési rendelkezések nyilvántartásából a meghatalmazó és a képviselő személyes adataihoz
  - i) az építési termék ár- és költséginformációs rendszer adataihoz, továbbá
  - j) kormányrendeletben meghatározott egyéb nyilvántartásokhoz, elektronikus rendszerekhez.

## **47. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer**

### **210. § [Fogalom-meghatározások]**

Ezen alcím alkalmazásában

1. *foglalkoztatott*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység építési helyszínén munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult, a vállalkozó kivitelezővel vagy a kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozással (a továbbiakban együtt: foglalkoztató) bármely munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy;
2. *kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység esetében a kivitelezést elősegítő, az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési munkaterületen kiegészítő vagy kiszolgáló – így különösen őrzési, védelmi, épület- és egyéb takarítási – tevékenységet végző gazdálkodó szervezet;
3. *egyedi termékazonosító kód*: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységnél használandó vagy felhasználandó építési anyagok, egyéb anyagok és termékek, illetve beépülő berendezések (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: építőanyagok) egyes tételeinek nyomon követésére szolgáló, ISO/IEC 15459-4:2014 nemzetközi szabványnak megfelelően generált és a nemzetközi kereskedelmi ügyletekben is felhasználható számsor.

### **211. § [A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja, informatikai rendszere, megvalósítója és üzemeltetője]**

(1) A Kormány által rendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységekhez kapcsolódó foglalkoztatás átláthatóságának, valamint az építési anyagok, eszközök, építési- bontási hulladékok (ezen alcím alkalmazásában, a továbbiakban együtt: anyagok) nyomon követhetőségének és ellenőrizhetőségének elősegítése érdekében Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer működik.

(2) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja

- a) a jogszerű építőipari foglalkoztatás előmozdítása,
- b) a beépített építési anyagok minőségi jellemzőinek nyilvántartása és nyomon követése a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerében a beruházás teljes életciklusában történő felhasználás céljára, mindezekon keresztül az előírt minőségű építési anyagok beépítésének előmozdítása,
- c) az építési anyag-előállítás és -kereskedelem nyomon követhetőségének javításával az építésgazdaság hatékonyságának növelése,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben képződő építési-bontási hulladék feldolgozása hatékonyabb nyomon követésének elősegítése,
- e) az építőipar kivitelezési szerződéses kapcsolatainak nyomon követése,
- f) a rendszerbe kerülő adatok elemzési lehetőségének megteremtése, a személyes adatok

megismerésének lehetőségét kizáró módon.

(3) Az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszer (a továbbiakban: Üvegkapu) a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező informatikai rendszer, amely a (2) bekezdés szerinti célok érdekében rögzíti és az e törvényben, valamint kormányrendeletben meghatározott szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi

- a) a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések adatait, valamint
- b) az anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait.

(4) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer, illetve annak részei megvalósítóját és üzemeltetőjét, valamint az Üvegkapu adatainak tárolását végző tárhelyszolgáltatót a Kormány rendeletben jelöli ki.

## **212. § [Regisztráció]**

(1) Az Üvegkapu valós időben tartja nyilván

- a) az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult foglalkoztatott, és
- b) az a) pont alá nem tartozó személyek (a továbbiakban: vendég) – ide nem értve az építési munkaterületen feladatot ellátó hatósági, illetve igazgatási feladatot ellátó szervek, valamint egyéb közfeladatot ellátó szervezetek képviselőit – építési munkaterületre való be- és kilépésének adatait.

(2) A foglalkoztatott és a vendég számára az építési munkaterületre történő be- és kilépés kizárólag beléptető rendszer használata mellett történhet. A vendég az építési munkaterületre a természetes személyazonosító adatainak rögzítését követően léphet be.

(3) Az Üvegkapu használatát megelőzően – kormányrendeletben meghatározottak szerint – valamennyi foglalkoztató köteles az Üvegkapuban regisztrálni, és a regisztrációját szükség szerint frissíteni.

(4) A (3) bekezdés szerinti regisztráció, annak módosítása vagy törlése, valamint a regisztrációra kötelezett nevében eljáró személy azonosítása és képviselési jogosultságának ellenőrzése az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvény és végrehajtási rendeleteinek az elektronikus azonosításra, továbbá a szabályozott és központi elektronikus ügyintézési szolgáltatásokra vonatkozó egyéb szabályok megfelelő alkalmazásával, elektronikus úton történik.

(5) A (3) bekezdés szerinti regisztráció – ha a kormányrendelet további feltételeket nem állapít meg – tartalmazza

- a) az érintett építőipari kivitelezési vagy kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás minőségét,
- b) az elektronikus építési naplóból közvetlenül átvett adószámot,
- c) azt, hogy az érintett mely más, az a) pontban meghatározott vállalkozással, személlyel áll az építési beruházás megvalósítása körében szerződéses jogviszonyban,
- d) folyamatosan frissítve a foglalkoztatottak
  - da) nevét,
  - db) adóazonosító jelét, és
  - dc) azonosító eszközének egyedi azonosítóját.

(6) Az (5) bekezdés d) pont da) és db) alpontja szerinti adatok szolgáltatásáért a foglalkoztató felelős.

### **213. § [Adatok rögzítése, védelme]**

- (1) Az építési munkaterületen történő tartózkodás naplózása
- a) a foglalkoztatott esetében a foglalkoztatott nevének és adóazonosító jelének, szakági tevékenységének, az építési munkaterületre való be- és kilépése időpontjának, a foglalkoztató adószámának, valamint
  - b) a vendég esetében a név, a személyazonosításra alkalmas okmány azonosítója, az építési munkaterületre való be- és kilépés időpontja, továbbá a belépés céljának rögzítésével történik.
- (2) A kormányrendeletben kijelölt üzemeltető a személyes adatok védelme érdekében
- a) az Üvegkapuba kerülő be- és kilépési adatokat titkosítási eljárással titkosítja, valamint
  - b) a személyes adatok megismerésére jogosult szerv számára a titkosítás feloldására szolgáló kulcsot biztosítja.
- (3) A foglalkoztatottra vonatkozó tartózkodási adatnak a természetes személyazonosító adat, illetve adóazonosító jel személyhez rendelésével történő megismerésére és kezelésére
- a) az állami adóhatóság és
  - b) a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság
- jogosult, a 211. § (2) bekezdésben meghatározott célok elérése érdekében, az ahhoz szükséges mértékben.
- (4) A vendég tartózkodására vonatkozó adatokat a személyes adatok kivételével kizárólag az állami adóhatóság jogosult megismerni az építőipari foglalkoztatás jogszerűségének és az ezzel összefüggő adó- és járulékkötelezettségek ellenőrzése, valamint az építőipari adatok elemzése céljából.
- (5) Az építésügyi hatóság az Üvegkapu adatainak megismerésére a (3) bekezdés szerinti személyes adatok megismerése nélkül jogosult.
- (6) A kormányrendeletben kijelölt üzemeltető a 212. § szerinti regisztrációra kötelezett és képviselője azonosítása érdekében, az azonosítási folyamat és a képviselői jog ellenőrzése céljából, az azok lefolytatásához szükséges ideig kezeli a kötelezett nevében eljáró személynek a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerinti természetes személyazonosító adatait.
- (7) A kormányrendeletben kijelölt tárhelyszolgáltató, az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, az építésgazdaságért felelős miniszter, az adópolitikáért felelős miniszter, valamint a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter az Üvegkapu statisztikai adatkörökbe tartozó – személyazonosításra alkalmatlan – adatait megismerheti, illetve azokat statisztikai célból felhasználhatja.
- (8) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer
- a) automatikus adattovábbítással az elektronikus építési naplónak átadja – a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon – a foglalkoztatottak jelenléti adatait;
  - b) az elektronikus építési naplóból automatikus adattovábbítással átveszi az adószámot,
  - c) kormányrendeletben foglalt más nyilvántartáshoz vagy adatbázishoz is kapcsolódhat, ha az nem jár személyes adat átadásával.

### **214. § [Ellenőrzés]**

- (1) Az Üvegkapu és a beléptető rendszer használatával összefüggő kötelezettségek teljesítésének

kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése során az ellenőrzést végző hatóság – a hatáskörébe tartozó ágazati előírások betartásán túlmenően – különösen

- a) a foglalkoztatottak és a vendégek építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségét, illetve
- b) az Üvegkapu használatának szabályszerűségét ellenőrzi.

(2) A foglalkoztatott építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségéért, valamint a beléptető rendszer használatáért a foglalkoztató felelős, kivéve

- a) ha a foglalkoztatott az Üvegkaput a fővállalkozó kivitelező tevékenysége vagy mulasztása miatt nem tudja szabályszerű módon használni,
- b) az üzemzavart vagy más olyan rendkívüli eseményt, amely az Üvegkapu eszközeinek rendeltetésszerű használatát akadályozza.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jogsértő tevékenységért az azt megvalósító fővállalkozó kivitelező felelős.

### **215. § [Az anyagok nyilvántartása]**

(1) Kormányrendeletben foglaltak szerint az Üvegkapu nyilvántartja a kormányrendeletben meghatározott egyes anyagok munkaterületre történő be- és kiszállításának mennyiségi és eseményadatait. A nyilvántartásban történő adatfelvétel elsődlegesen valós idejű adatrögzítés – kormányrendeletben meghatározott feltételek teljesülése esetén a szállítást megelőző vagy követő adatfelvétel, továbbá az intelligens szállítólevél – alapján történik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adatrögzítés építési anyag esetében egyedi termékazonosító kóddal történik. Kormányrendeletben, továbbá az általános szerződési feltételekben meghatározottak szerint az Üvegkapu kormányrendeletben kijelölt üzemeltetője közreműködik az egyedi termékazonosító kód rendelkezésre állásában, illetve megszerzésében.

(3) Az Üvegkapuban az építési munkaterületre történő be- vagy kilépésére figyelemmel a következő adatokat kell rögzíteni:

- a) az építési termék egyedi termékazonosító kódját, mennyiségi adatait,
- b) az építési alapanyagok megnevezését vagy megjelölését, kormányrendeletben meghatározott kategóriáját, mennyiségi adatait,
- c) a szállítmány feladójának, valamint a címzettjének az adószámát,
- d) az anyagok akadálymentes célú felhasználhatóságára vonatkozó adatokat, valamint
- e) kormányrendeletben meghatározott további – különösen a (5) bekezdés szerint átvett – adatokat.

(4) A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer automatikus adattovábbítással

- a) az elektronikus építési naplónak átadja az építési anyagok tranzakciós adatait,
- b) építési-bontási hulladékok esetében a hulladékgazdálkodási nyilvántartásnak és a NÉNY-nek átadja a hulladékok tranzakciós adatait, valamint
- c) kormányrendeletben foglalt más nyilvántartáshoz vagy adatbázishoz is kapcsolódhat.

(5) Az Üvegkapu üzemeltetője a 209. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti adatbázisok, továbbá az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás (a továbbiakban együtt: nyilvántartások) kialakításának és működésének támogatása érdekében – kormányrendeletben foglaltak szerint – olyan adatbázist alakít ki és üzemeltet, amelyhez a nyilvántartások elektronikusan kapcsolódnak, és abból automatikus adathozzáféréssel az egyes anyagokra vonatkozó adatokat használnak.

## NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### XVII. Fejezet Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések

#### 48. Felhatalmazó rendelkezések

##### 216. § [Rendeletalkotási felhatalmazások]

- (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg
1. a településrendezéssel kapcsolatos általános szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét,
  2. az építményekkel kapcsolatos általános szakmai követelményeket és az azoktól való eltérés lehetőségét, valamint a tervezési program tartalmi követelményeit és azok részletes szakmai szabályait,
  3. a főépítési feladatellátás vonatkozásában
    - a) országos és az állami főépítész által ellátandó, törvényben nem szereplő egyéb feladatokat,
    - b) az önkormányzati főépítész megbízási jogviszonya esetében a jogviszony sajátos tartalmi elemeit és tevékenységet ellátó személyre vonatkozó sajátos összeférhetlenségi szabályokat, a járásszékhely városi települési főépítész megbízási jogviszonyának sajátos tartalmi elemeit, valamint a községi önkormányzattól a járásszékhely városhoz kerülő feladatellátás átadás-átvétel szabályait,
    - c) az országos tájépítész, az állami főépítész, az önkormányzati főépítész, a Balatoni főépítész és a Balatoni főtájépítész vizsgakötelezettségét, a főépítési és főtájépítési vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,
  4. a településrendezési és építészeti tervtanácsok
    - a) törvényben nem szabályozott egyéb feladatkörét,
    - b) összetételére, elnökére, a tagokra és a bírálóra, továbbá e személyek összeférhetlenségére és finanszírozására vonatkozó szabályokat,
    - c) ülésére benyújtandó tervdokumentumok körét,
    - d) eljárására vonatkozó részletszabályokat, a tervtanácsi jegyzőkönyv és a tervtanácsi vélemény tartalmi követelményeit,
  5. a településfejlesztési terv tartalmára, elkészítésére és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,
  6. a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat tartalmára, elkészítésére, alátámasztására és elfogadására vonatkozó részletes szabályokat,
  7. a 84. § (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti településrendezési sajátos jogintézmények részletszabályait, valamint a településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjére vonatkozó szabályokat,
  8. a kézikönyv tartalmi elemeit, az elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat,
  9. az önkormányzat településképvédelmi feladatait, a településképi követelmények megállapítására, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési, a településképi kötelezési eljárásra, a településképvédelmi bírság megállapítására és kiszabására, a meghatározott cselekmény végrehajtására és mindezekről hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozó szabályokat, valamint az önkormányzatnak a településképvédelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra irányadó általános szabályait,

10. a reklám-elhelyezési tilalommal nem érintett területeken a reklámhordozók és tartó berendezések elhelyezési módjára, méretére, megjelenési formájára és az elhelyezés időtartamára vonatkozó szabályokat,
11. reklámmal, reklámeszkőzzel és plakáttal összefüggésben a közigazgatási bírság és helyszíni bírság kiszabásának mérlegelési szempontjait és megfizetése módjának részletszabályait,
12. az országos településképvédelemmel érintett településképi szempontból kiemelten meghatározó területet és az érintett ingatlanokat, a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre vonatkozó kiemelt településképi követelményeket, a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében alkalmazandó településképvérvényesítési eszközöket, az egyes eszközök alkalmazásának eseteit, módját, részletes szabályait, a vonatkozó eljárások szabályait, beleértve az eljárásokban vizsgálandó településképi szempontokat és az eljárások alóli mentesség feltételeit, a támogatási és ösztönző rendszer alkalmazását, továbbá az országos településképvérvényesítési eszközök alkalmazására hatáskörrel rendelkező hatóságokat és feladatkörrel rendelkező egyéb szerveket, a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében kiszabható településképvédelmi bírság mértéke megállapításának szempontrendszerét és a bírság megfizetési módjának részletszabályait,
13. az építésügyi
  - a) hatóságok kijelölését, illetékességi területük lehatárolását, feladat- és hatáskörét, felügyeleti szervét,
  - b) hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, végrehajtását, az építési folyamat felügyeletét ellátó döntéshozó és döntést előkészítő kormánytisztviselők foglalkoztatási feltételeit,
  - c) hatósági tevékenységet ellátó személyekre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,
  - d) hatósági feladatellátás minimális technikai feltételeit,
  - e) vizsga és továbbképzés tartalmát, követelményeit, eljárási szabályait és a vizsgáztató szervek kijelölését,
14. a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői
  - a) tevékenység folytatásának részletes feltételeit,
  - b) tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,
  - c) tevékenység megkezdésére és folytatására jogosító engedély kiadásának rendjét,
  - d) tevékenységet folytatók névjegyzékét vezető szerv kijelölését, a névjegyzék személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat,
  - e) tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat, és
  - f) az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenység szabályait,
15. az összehangolt védelmi tevékenység során, illetve a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben alkalmazható építésügyi hatósági eljárási szabályokat,
16. az energetikai tanúsítói
  - a) tevékenység folytatásának részletes feltételeit,
  - b) tevékenységre vonatkozó szerződések tartalmi követelményeit, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre és a szerződés teljesítésére vonatkozó szabályokat,
  - c) névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a névjegyzéket vezető szerv kijelölését,
  - d) tevékenységek bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát,
  - e) tevékenységet ellátó személyre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat,
17. a Dokumentációs Központ működésére vonatkozó részletes szabályokat, a Dokumentációs

- Központ részére átadandó dokumentációk és adatok, valamint a nemzeti tervvagyonba tartozó dokumentumok körét, a nemzeti tervvagyon kezelésének és a nemzeti tervvagyonnal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorló tevékenység részletes szabályait,
18. az OÉNY működésének feltételeit, az adatszolgáltatás, az elektronikus ügyintézés rendjét, az OÉNY használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat, valamint az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,
  19. az E-TÉR üzemeltetését végző szervezetet,
  20. bekövetkezett építménykárok helyreállításával, építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának megszüntetésével, megelőzésével összefüggő kivételes építési követelményeket, engedélyezési, tudomásulvételi és kötelezési eljárási szabályokat, építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményeit, a kivételes tervellenőrzési, tervpályázati és tervtanácsi szabályokat, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenység eltérő szabályait,
  21. az építmények energiahatékonyságának tanúsítását és annak díját, a tanúsítványok minőségellenőrzését, minőségellenőrző szervezet kijelölését,
  22. a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan
    - a) az építésügyi hatóságok és felügyeleti szerveik kijelölését és az építésügyi hatóság eljárására vonatkozó részletes szabályokat,
    - b) az építésügyi hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés végrehajtását ellátó személyek szakirányú végzettségét és szakmai gyakorlatát,
    - c) az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit, továbbá
    - d) az e tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások létesítésének és működésének sajátos szabályait,
    - e) az összehangolt védelmi tevékenység során, illetve a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben alkalmazható építésügyi hatósági eljárás részletes szabályait,
  23. az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásával összefüggő előírások és feltételek, az építési folyamat résztvevői feladatának, felelősségének, összeférhetlenségi szabályainak, a felelős műszaki vezető foglalkoztatása szabályainak, a kivitelezési szerződés részletes tartalmi követelményeinek meghatározását, az elektronikus építési napló formájának, tartalmának, megnyitásának és vezetésének, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységben résztvevő kivitelező közreműködése értékelésének részletes szabályait,
  24. az építetői fedezetkezelés alkalmazásának eseteit, az építetői fedezetkezelést végzők körét, működésük személyi és tárgyi feltételeit, az építetői fedezetkezelés résztvevői jogait és kötelezettségeit, az eljárás szabályait, a fedezetkezelő megbízásának, feladatellátásának, díjának és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályait,
  25. az építőipari kivitelezési folyamat költségtervezési tevékenységének, becsült és tételes árképzésének, ezen belül a rezsioradíj, a többletmunka, pótmunka műszaki tartalmi meghatározásának és elszámolási módjának feltételeit és részletes szabályait,
  26. az építésügyi hatósági tevékenység, az építésügyi hatósági engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési eljárások, a hatósági bizonyítvány kiállításának, az egyszerű bejelentésnek, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések tartalmi követelményeinek részletes szabályait, az elektronikus építésügyi hatósági ügyintézés részletes szabályait, a szolgáltatásnyújtás részletes szabályait, az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét,
  27. az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézéséhez a közreműködő hatóságok kijelölését és feladatait, az integrált eljárásban a hatóságok együttműködésének közös és különös szabályait, továbbá az integrált eljárás kötelezően alkalmazandó esetköreit,

28. az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit, ellenőrzésének módját és eseteit,
29. az építési termék teljesítményigazolásának, építménybe történő betervezésének és beépítésének – ide értve a környezeti minősítési követelményeknek való megfelelést is – szabályait,
30. a vállalkozó kivitelezői tevékenység körét, bejelentésére és a névjegyzék vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a vállalkozói kivitelezői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, bejelentésének és a tevékenységet folytatók névjegyzékének személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, a vállalkozói kivitelezői tevékenység teljesítéséhez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és jogkövetkezmények megállapításának részletes szabályait,
31. az összevont telepítési eljárás szabályait,
32. a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek építési tevékenységgel érintett telekre, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan a sajátos településrendezési és építési követelményeket, és a beruházásokkal összefüggő különös hatósági eljárási szabályokat,
33. az építésügyi monitoringrendszer létrehozásáról, az adatforgalom rendjéről, a monitoringrendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,
34. az egységes elektronikus közműnyilvántartás létrehozásáról, az adatok előállításáról és karbantartásáról, az adatforgalom rendjéről, az adatszolgáltatásra és a rendszer használatára kötelezettek köréről, az adatokhoz való hozzáférési jogosultságokról, az adatok védelméről, a nyilvántartási rendszer működtetéséről és a működés finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,
35. az építészeti-műszaki tervezés során a tervezési díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott, az építészeti-műszaki tervezőt marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és az ennek alapján megállapítható jogkövetkezmények részletes szabályait,
36. a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket, az azoktól való eltérés feltételeit, az engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit, valamint a 170. § (1) bekezdése szerinti Bizottság tagjait delegáló szervezetek kijelölését,
37. a rendeltetismódosítási eljárás részletes szabályait, az eljáró hatóság kijelölését és az eljárás során vizsgálandó szempontokat,
38. építmény rendeltetésének engedélyhez kötött, de engedély nélküli kereskedelmi rendeltetésre változtatása vagy átalakítása miatt alkalmazható bírság összegét, a bírság kiszabásának részletes szabályait, valamint a beszedett bírság felhasználását,
39. az építészeti-műszaki tervezői tevékenység, valamint a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítási szerződés tartalmi elemeire és meglétének ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokat,
40. a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit (különös tekintettel a szerződés ellenértékére),
41. az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások során az e törvény szerinti



- műemlékvédelmi követelmények érvényesítésének részletszabályait,
42. a műemléki értékek kategóriába sorolásának, valamint az örökségvédelmi bírság kiszabása során alkalmazandó érték kategóriák, a bírság megállapításának alapjául szolgáló értékelés szempontjait, valamint a bírságösszege számítási módjának részletes szabályait,
  43. a kulturális örökség hozzáférhetővé tételének szabályait, különös tekintettel a fogyasztékkal élő személyek esélyegyenlőségének előmozdítására,
  44. a műemlék fenntartására és eszmei értékével összhangban álló használatára vonatkozó szabályokat,
  45. a műemléki értéket érintő kulturális örökségvédelmi célú és műemlékvédelmi érdekből folytatott tevékenységek támogatására vonatkozó szabályokat,
  46. a határon túli magyar nemzeti vonatkozású építészeti örökség elemeinek felkutatására, feltárására és értékeinek jegyzékben történő rögzítésére vonatkozó eljárás rendjét és a jegyzék tartalmát,
  47. az e törvényben meghatározott feladatok tekintetében hatáskörrel rendelkező örökségvédelmi hatóságokat és a hatóságok felügyeleti szervét, valamint a feladatkörrel rendelkező egyéb szerveket és testületeket, továbbá az azok eljárására és szolgáltatásaira vonatkozó szabályokat, beleértve a hatóságok eljárásaiban vizsgálandó műemlékvédelmi szempontokat és szakkérdéseket, az eljárások alóli mentesség feltételeit, a védett műemléki értékek ellenőrzésének szabályait,
  48. a műemlékvédelmi hatástanulmányra vonatkozó szabályokat,
  49. a műemlékvédelem körében a nyilvántartásba vétel, a hatósági és egyéb nyilvántartás részletes szabályait,
  50. a műemlékvédelem körében az ideiglenes védetté nyilvánítás, valamint a védetté nyilvánítás és a védettség megszüntetésének részletes szabályait,
  51. az örökségvédelmi engedélyhez vagy tudomásulvételhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységeket, a tevékenység végzésének szabályait és az e tevékenységekkel kapcsolatos követelményeket,
  52. az örökségvédelemmel kapcsolatos szakértői tevékenységek szakmagyakorlási feltételeit, ennek keretében a szakértői tevékenység bejelentésének és a szakértők nyilvántartásának adattartalmát, valamint a bejelentésre és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a szakértők igénybevételének eseteit, továbbá a szakértői tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartása esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,
  53. a műemléki környezetre vonatkozó részletes szabályokat, hogy mely ingatlanok minősülnek, illetve jelölhetők ki műemléki környezetnek,
  54. a műemlékek tudományos kutatásának, szakértői vizsgálatának szabályait, az építéstörténeti kutatási dokumentáció kötelező tartalmi elemeit,
  55. a nevesített műemléki értékek meghatározását szolgáló érték meghatározó szakértői vizsgálat részletes tartalmi elemeit, valamint a szakértői dokumentáció elkészítésének és kiértékelésének rendjét,
  56. a helyi emlék védelmével összefüggő nyilvántartás tartalmát, és a nyilvántartás vezetéséért felelős miniszter kijelölését,
  57. határozza meg a történelmi emlékhelyeket;
  58. szabályozza a Bizottság és a NÖRI emlékhelyekkel kapcsolatos feladatait;
  59. állapítsa meg - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján és véleményének kikérésével - a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzését akadályozó tevékenység megelőzésének és az ellenőrzésnek a rendjét, a kiemelt nemzeti emlékhely területére vonatkozó közterület-használat szabályait és díjait, a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottsághoz benyújtandó kérelem tartalmára, a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előtti eljárásra és az eljárás elmulasztásának jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat;

60. állapítsa meg - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján és véleményének kikérésével - a kiemelt nemzeti emlékhelyen kiszabható e törvény szerinti közigazgatási bírság, helyszíni bírság megállapításának és megfizetése módjának részletszabályait;
61. szabályozza a nemzeti és történelmi emlékhelyek - köznapi, ünnepi, idegenforgalmi és protokolláris, a nemzeti és történelmi emlékhely szellemével összhangban álló - használati rendjét, valamint meghatározza a nemzeti és történelmi emlékhely használati tervének elkészítésével, a támogatás elbírálásának rendjével, a nemzeti és történelmi emlékhely fenntartható használatát elősegítő támogatási szerződés megkötésével kapcsolatos részletszabályokat;
62. szabályozza a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével
- a) a kiemelt nemzeti emlékhely településkép-védelmi környezetét,
  - b) a kiemelt nemzeti emlékhelyre és annak településkép-védelmi környezetére vonatkozó egyedi településképi követelményeket, a követelmények érvényesítése érdekében szükséges hatósági kötelezés részletes szabályait, valamint a követelmények érvényesítését szolgáló további sajátos eszközöket, az egyes eszközök alkalmazásának eseteit, módját, részletes szabályait, a vonatkozó eljárások szabályait, beleértve az eljárásokban vizsgálandó településképi szempontokat és az eljárások alóli mentesség feltételeit, alkalmazásukra hatáskörrel rendelkező hatóságokat és feladatkörrel rendelkező egyéb szerveket,
  - c) a kiemelt nemzeti emlékhelyre és annak településkép-védelmi környezetére vonatkozó beépítési szabályokat, valamint az ezzel összefüggő sajátos építésügyi és örökségvédelmi követelményeket,
  - d) a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak településkép-védelmi környezetében a közterületen és a közterületről látható magánterületen elhelyezhető reklámok megengedett méreteit, a reklámközzététel megengedett technológiáit, módszereit, eszközeit, a reklámhordozók általános formai követelményeit, valamint
  - e) a kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településkép-védelmi környezetében található ingatlan e törvényben, illetve az e törvény felhatalmazása alapján megalkotott jogszabályban meghatározott követelmények szerinti helyreállítását, felújítását és átalakítását szolgáló támogatási és ösztönző rendszer részletes szabályait, a támogatás feltételrendszerét és módját,
  - f) a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottságnak a nemzeti jelképek kiemelt nemzeti emlékhelyen történő használatával kapcsolatos egyes feladatait,
63. az építésgazdasági feladatellátás hatékonysága érdekében a 194. § (7) bekezdés a)–g) pontja szerinti esetekben az építésgazdaság fogalom körébe tartozó tevékenységek, szolgáltatások, követelmények, kutatás, műszaki fejlesztés, hatáskörök és hatósági jogkörök érvényesítése érdekében az e törvény egyes rendelkezéseitől való eltérés szabályait,
64. az építési alapanyagok körének megállapítása, továbbá a stratégiai jelentőségű építési anyagok kivitele vagy behozatala esetén teljesítendő bejelentés részletes szabályaira és a bejelentés személyes adatot nem tartalmazó adattartalmára, az e törvény szerinti elővásárlási jog gyakorlásának eseteire és lebonyolítására vonatkozó részletes szabályokat,
65. a stratégiai jelentőségű építési anyagot gyártóüzem értékesítése esetén a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait,
66. a NÉNY rendszerrel összefüggésben
- a) a rendszerbe tartozó építési anyagok és azok előállítói, gyártói körét,
  - b) a rendszer építésgazdasági és műszaki tartalmú felépítését, ideértve a más kapcsolódó nyilvántartásokat, adatbázisokat, elektronikus alkalmazásokat és a csatlakozás feltételeinek meghatározását és az automatikus adatátadással érintett adatok körét,
  - c) a működésére és használatára vonatkozó követelményeket, feltételeket,

- d) az építési anyag előállítók, gyártók, forgalmazók körére vonatkozó adatszolgáltatás részletes szabályait, az adatok körének megállapítását, az adatszolgáltatás gyakoriságát, az adatszolgáltatás elmulasztásának, valótlan adatok közlésének jogkövetkezményeit,
  - e) az elektronikus ügyintézés rendjét,
  - f) a kapcsolódó adatbázisok és elektronikus alkalmazások meghatározását és adatszolgáltatásuk rendjét,
  - g) a használatához kapcsolódó, önköltségszámításon alapuló rendszerhasználati díjat,
  - h) az adatkezelésben részt vevők feladatait és felelősségét,
  - i) a NÉNY megvalósítóját (fejlesztőjét), üzemeltetőjét és tárhelyszolgáltatóját,
  - j) üzemeltetőjét és tárhelyszolgáltatóját, továbbá
  - k) az építési anyagot tartalmazó adatbázis létrehozását,
  - l) a gyártói, forgalmazói adatszolgáltatás rendjét,
  - m) az építőipari költségadatbázis létrehozását és adatszolgáltatását,
  - n) az építési beruházások adatbázisának megteremtését, működését,
  - o) a felhasználóknak történő adatszolgáltatás módját, költségeit
  - p) a felügyeleti tevékenység rendjét, a kötelezettségek betartásának ellenőrzésére vonatkozó részletes anyagi és eljárási szabályokat, a szabálytalanság jogkövetkezményeit,
67. a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerrel összefüggésben
- a) a rendszerbe tartozó építőipari kivitelezési tevékenységek és építési anyagok körét,
  - b) az Üvegkapu működésére és használatára vonatkozó követelményeket,
  - c) az Üvegkapu eszközeinek biztosítására irányuló, továbbá a csatlakozás további feltételeit meghatározó szolgáltatási szerződés tartalmára és megkötésére irányadó szabályokat,
  - d) az Üvegkapuban tárolt, személyes adatnak nem minősülő adatok, illetve az oda feltöltendő dokumentumok körét,
  - e) az Üvegkapu más nyilvántartásokhoz és adatbázisokhoz való kapcsolódásának szabályait és – a személyes adatok kivételével – az automatikus adatátadással érintett adatok körét,
  - f) az Üvegkapuval kapcsolatos kötelezettségek betartásának ellenőrzésére vonatkozó részletes anyagi és eljárási szabályokat,
  - g) az Üvegkapuba tartozó építési anyagok azonosítására, továbbá az építési munkaterületre be- vagy kiszállított építési anyagok naplózására vonatkozó részletes szabályokat,
  - h) az Üvegkapu megvalósítóját, üzemeltetőjét és tárhelyszolgáltatóját,
  - i) a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építményekre vonatkozó sajátos szabályokat,
68. a rehabilitációs szakmérnöki tervezési jogosultságra vonatkozó szabályokat,
69. az akadálymentesítési stratégia tartalmi követelményeit,
70. a közhasználatú építmények építéskor - az építési beruházás helyszínén vagy annak környezetében - a képzőművészeti és iparművészeti alkotások elhelyezésére vonatkozó követelményeket,
71. a települési zöldinfrastruktúra, a zöldfelületek és a tájépítészeti alkotások tervezésének, kialakításának, fejlesztésének, fenntartásának, nyilvántartásának és monitoringjának sajátosságaira, a biológiai aktivitás növelésére, mérésére, követelményértékének megállapítására, az ingatlanok – ide nem értve a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú ingatlanokat – zöldfelületeinek tanúsítására valamint a zöld védjegy rendszer kialakítására, a zöld védjeggyel ellátott termékek előállítására és forgalmazására vonatkozó szabályokat,
72. az országos reklámkataszter – személyes adatokat nem tartalmazó – adattartalmának felhasználásával kapcsolatos szabályokat,
73. a 131. § szerinti névhasználatra vonatkozó megállapodás megkötésének részletes szabályait, a névhasználatra vonatkozó megállapodás tartalmára vonatkozó részletes szabályokat, a névhasználati díj mértékére, valamint kifizetése módjára vonatkozó részletes szabályokat,
74. a rozsdáövezeti akcióterület és azon belül az azonnali rozsdáövezeti akcióterület, illetve a

- közép- és hosszú távú rozsdavezeti akcióterület lehatárolását,
75. a Nemzeti Építési Anyag-kereskedelmi Hálózat létrehozására és működésére vonatkozó részletes szabályokat,
  76. azon eljárások körét, amelyben az Országos Építészeti Tervtanács szakmai véleményét ki kell kérni az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációról,
  77. a zöldfelületi tanúsítvány kiállításának kötelezettségével érintett ingatlanok körét.
  78. az építésügyi hatóság, a szakmai kamarák és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által az építési folyamat résztvevői tevékenységére vonatkozó szabályok be nem tartása esetén kiszabható bírság mértékét és a szabálytalan tevékenység jogkövetkezménye megállapításának részletes szabályait.

(2) Felhatalmazást kap az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza

1. az igazgatási eljárásokban alkalmazandó telekár számításának szabályait,
2. az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben
  - a) az építésügyi hatóság által nyújtott szolgáltatás díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályait,
  - b) az építésügyi hatóságot szakkérdés vizsgálatáért megillető eljárási költségek körét, mértékét, annak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával kapcsolatos részletes szabályokat,
  - c) a szakmagyakorlási jogosultságok megállapításával, névjegyzékek vezetésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak mértékét, továbbá a díjak beszedésével, kezelésével, nyilvántartásával és visszatérítésével kapcsolatos részletes szabályokat,
3. az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben az építészeti szerzői jogi nyilvántartásra vonatkozó részletes szabályokat.

(3) Felhatalmazást kap az építésgazdaságért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza

1. az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékét,
2. az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozására, összetételére, feladatkörére és működésére vonatkozó részletes szabályokat,
3. az épületek energetikai jellemzőinek meghatározására vonatkozó szabályokat,
4. az építésgazdasági intézkedésre okot adó állapot fennállása esetén a stratégiai jelentőségű építési anyagok körének megállapítása részletes szabályait.

(4) Felhatalmazást kap a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, hogy rendeletben megállapítsa

1. az államháztartásért felelős miniszterrel egyetértésben – a műemlékek közvetlen támogatására szolgáló pénzüsszegek felhasználási szabályait,
2. a műemlék védettségének tényére vonatkozó és jellemző adatait ismertető tábla egységes megjelenésének szabályait.
3. az örökségvédelem körében a hatósági nyilvántartással összefüggő igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a fizetésre vonatkozó egyéb szabályokat,
4. egyes műemléki értékek műemlékké nyilvánítását és a műemléki védettség megszüntetését,
5. a műemlékvédelmi tanácsadó testületek működtetésével kapcsolatos feladatokat és szabályokat, a szakmai kamarák részére eljárásaik során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak mértékét és a fizetésre vonatkozó egyéb szabályokat.

(5) A miniszter a (4) bekezdés 3. és 5. pontja szerinti, az igazgatási szolgáltatási díjra vonatkozó szabályozási jogkörét az adópolitikáért felelős miniszter egyetértésével gyakorolja.

(6) Felhatalmazást kap a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság elnöke, hogy az országos reklámkataszter vezetésével kapcsolatban az üzemeltetéssel és a nyilvántartással összefüggő részletes anyagi és eljárási szabályokat, valamint a nyilvántartás vezetésével és üzemeltetéssel összefüggő díjakat rendeletben állapítsa meg.

(7) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat - fővárosban a kerületi önkormányzat -, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építési szabályzatot, a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképi-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
2. a telekalakítási és építési tilalmat, valamint változtatási tilalmat,
3. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

(8) Felhatalmazást kap a fővárosi önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a fővárosi rendezési szabályzatát,
2. a Duna-parti építési szabályzatát, és ennek keretében a (7) bekezdésben foglaltakat,
3. a Városligeti építési szabályzatot, és ennek keretében a (7) bekezdésben foglaltakat,
4. a szakmai konzultációra vonatkozó részletes szabályokat,
5. a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó településképi követelményeket, valamint településképi-érvényesítési eszközöket,
6. az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
7. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,
8. a fővárosi tulajdonban lévő közterületek vonatkozásában a közterület-alakítási terv részletes tartalmi követelményeit.

(9) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat is), hogy a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében, a helyi adottságoknak megfelelően rendeletben állapíthatja meg a településtervezési és a kézikönyv készítéséhez, módosításához a lakossággal, az érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, a vallási közösségekkel, valamint a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzattal, több nemzetiségi önkormányzat esetén valamennyi nemzetiségi önkormányzattal történő partnerségi egyeztetés részletes szabályait.

## **49. Hatályba léptető rendelkezések**

### **217. § [ Hatálybalépés ]**

(1) Ez a törvény – a (2)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – 2024. február 1-jén lép hatályba.

(2) Az ELSŐ Rész, a 17–19. §, a 20. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja és (3)–(6) bekezdése, a 21. §, az 5. alcím, a IV–XII. Fejezet, a 37. alcím, a 184. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) és b) pontja, (3) és (4) bekezdése, a 39–43. alcím, a XIV. Fejezet, a XV. Fejezet, a 201–206. §, a 207. § (1) bekezdés a)–g) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 45. alcím, a 210–214. §, a 215. § (1), (2) bekezdése, (4) bekezdés a) és c) pontja és (5) bekezdése, a 48. alcím, a XVIII. Fejezet, a 227–237. §, a 238. § (2) bekezdése és (5) bekezdés a) pontja, a 239–252. §, a 254–260. §, a 261. § (1) bekezdés a) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 262. §, a 263. §, a 264. § (1)–(3) bekezdése, a 265. § (1)

bekezdése, a 266–277. § és a 279–281. § 2024. október 1-jén lép hatályba.

(3) A 20. § (2) bekezdés b) pontja, a 184. § (2) bekezdés c) és d) pontja, a 207. § (1) bekezdés h) pontja, a 46. alcím és a 215. § (3) bekezdése és (4) bekezdés b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

(4) A 238. § (1), (3) bekezdése, (4) bekezdés a), d)–i), k) és l) pontja és (5) bekezdés b)–q) pontja, a 261. § (1) bekezdés b) pontja, a 264. § (4) bekezdése, a 265. § (2) bekezdése és a 278. § (11), (13) bekezdése, (43) bekezdés 1–3., 5., 6., 8–10., 12. és 35. pontja, (44) bekezdés 1–9., 11–39., 41., 43–46., 54., 57., 58. és 60. pontja és (45) bekezdése 2027. július 1-jén lép hatályba.

## *XVIII. Fejezet*

### *Átmeneti, sarkalatosságra és európai uniós követelményekre utaló rendelkezések*

#### **50. Átmeneti rendelkezések**

##### **218. § [Kamarákkal kapcsolatos átmeneti rendelkezések]**

(1) E törvény hatálybalépését követő 90. nap után – a területi kamara nyilvántartásba vételről szóló döntéséig – e törvény szerint kamarai tagsághoz kötött tevékenységet csak az folytathat, aki kérte a kamarai nyilvántartásba vételét.

(2) E törvénynek a kamarai etikai-fegyelmi eljárásra vonatkozó rendelkezéseit – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – e rendelkezés hatálybalépésétől számított harmadik hónaptól kell alkalmazni.

(3) A területi építész és mérnöki kamarák az e törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő, valamint a (2) bekezdésben foglalt határidő előtt indult etikai-fegyelmi ügyeket e rendelkezés hatálybalépése előtti napon hatályos jogszabályi és alapszabályi rendelkezések alapján elbírálják.

##### **219. § [Főépítési és tervtanácsi átmeneti rendelkezések]**

(1) Az 56. § (6) és (7) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az a község, amely nem teljesíti az 56. § (6) bekezdésében foglaltakat, 2024. december 31. napjáig köteles ezt jelezni a járásszékhely város települési főépítésze felé.

(2) Az állam azon önkormányzati főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához, amelyek legalább 10 település vonatkozásában látnak el főépítési feladatot, 2025. január 1-jétől központi költségvetési normatív támogatást biztosít.

(3) A helyi építészeti tervtanács működésének megkezdéséig a települési önkormányzat rendelkezhet olyan módon, hogy a településképi véleményezési eljárás során kikéri a területi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét, amely a véleményét a megkereséstől számított 15 napon belül alakítja ki. A településképi véleményt ilyen esetben az ügyfél megkeresésétől számított 30 napon belül kell kiadni.

##### **220. § [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések]**

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti barnamezős területek közhiteles nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania, és ezt követően olyan módon folyamatosan vezetnie, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a

településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítések és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítész esetén az illetékességi területük, ingatlantulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat.

(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

(6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. 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.

## **221. § [Reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezések]**

(1) A reklámeszköz használatára vonatkozó, határozott időre szóló szerződés időbeli hatálya

legfeljebb 2025. január 31-ig hosszabbítható meg vagy hosszabbodhat meg, és az érintett reklámeszköz használatára új szerződés legfeljebb 2025. január 31. napjáig köthető, kivéve, ha a reklámeszközt az e törvény és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti követelmények és előírások teljesítése érdekében átalakították, vagy az átalakítás nélkül is megfelel a 102–104. § követelményeinek és e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt meghosszabbodás azokra a határozott időre szóló szerződésekre vonatkozik, amelyekben a felek előzetesen úgy állapodtak meg, hogy az időbeli hatály

a) a felek bármelyikének jognyilatkozata hiányában (minden további jogcselekmény nélkül),  
vagy

b) a felek bármelyikének ez irányú egyoldalú jognyilatkozata útján  
bizonyos időtartammal automatikusan meghosszabbodik.

(3) A (2) bekezdés szerinti szerződéses kikötésekben szereplő meghosszabbodási időtartam e törvény rendelkezései alapján az (1) bekezdésben foglalt időtartamra módosul.

(4) A 102–104. § szerinti követelményeknek, valamint e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak nem megfelelő reklámeszköz legfeljebb 2025. február 28-ig használható reklám közzététele céljából. A 102–104. § szerinti követelményeknek, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak nem megfelelő reklámeszközt a reklámeszköz tulajdonosa legkésőbb 2025. március 31-ig köteles a saját költségén eltávolítani. Ennek elmaradása esetén a járási (fővárosi kerületi) hivatal a reklámeszköz tulajdonosától és az ingatlan tulajdonosától egyaránt követelheti a reklámeszköz haladéktalan eltávolítását.

(5) A 102–104. § szerinti követelményeknek, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak megfelelő reklámeszköz – ha azt az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban e rendelkezés hatálybalépése előtt tudomásul vette – külön hatósági eljárás lefolytatása nélkül 2025. december 31-ig maradhat fenn azzal, hogy 2025. szeptember 30-ig kezdeményezni kell a tudomásulvételi eljárást. Azon reklámeszközök tulajdonosa, amelyek átalakítással felelnek meg a 102–104. § szerinti követelményeknek, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak, 2025. március 31-ig kötelesek kezdeményezni a tudomásulvételi eljárást.

(6) Az (5) bekezdés szerinti tudomásulvételi eljárásban meghozott döntéstől függően a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság hivatalból felülvizsgálja reklámeszköznek az országos reklámkataszterbe történt korábbi bejegyzését.

(7) E rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.

## **222. § [Építésügyi hatósági átmeneti rendelkezések]**

(1) Az e rendelkezés hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés esetében az építésfelügyeleti hatóságnak a bejelentéssel kapcsolatos feladataira vonatkozóan a bejelentés megtételekor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy az építésfelügyeleti hatóság helyett az építésügyi hatóság jár el.

(2) Az egyszerű bejelentés alapján megvalósult lakóépület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány iránti kérelemnek az e rendelkezés hatálybalépését megelőző benyújtása esetében a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi



rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy az építésfelügyeleti hatóság helyett az építésügyi hatóság jár el.

(3) A hatósági bizonyítvány iránti kérelem (2) bekezdés szerinti benyújtásának hiányában e rendelkezés hatálybalépését követően az egyszerű bejelentés alapján felépített, bővített lakóépületre vonatkozóan az építésügyi hatóság az e törvény szerinti használatbavételi eljárást folytatja le.

### **223. § [Korábban megvalósult épületek tetőtérének beépíthetőségére vonatkozó szabályok]**

(1) Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva

- a) a helyi építési szabályzatnak - a fővárosban a 82. § szerinti településtervek, településrendezési eszközök - a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,
- b) a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 82. § szerinti településtervben, településrendezési eszközben - meghatározott szinterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,
- c) a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele,
- d) a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg,
- e) a területfelhasználási egységre vagy építési övezetre a helyi építési szabályzatban - a fővárosban a 82. § szerinti településtervben, településrendezési eszközben - megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele, és
- f) a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan az általános településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat - a fővárosban a 82. § szerinti településterv, településrendezési eszköz - nem állapíthat meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tetőtér-beépítés alatt az épület bővítésével nem járó tetőtér-beépítést kell érteni.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat azon XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek esetén is alkalmazni kell, amelyek megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei helyreállíthatóak. A helyreállítás keretében biztosítani kell a korábbi helyreállítási hibák, eltérések korrekcióját, ideértve különösen az építészet minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, a tetőzet eredeti formájának újjáépítését és az esetlegesen eltávolított épületdíszítések, tetődíszek, tornyok, kupolák, portálok visszaállítását. A helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 82. § szerinti településtervben, településrendezési eszközben - meghatározott építészet hangúly képzésének lehetséges helyszíneitől eltérni csak a fotóval, tervvel, valamint műemlék esetében az építéstörténeti tudományos dokumentációban foglaltakkal igazolt, eredeti állapot visszaállításával megengedett.

### **224. § [Műemlékvédelmi átmeneti rendelkezések]**

(1) Az e rendelkezés hatálybalépésekor helyi védelemben részesülő építmények egységes állami műemléki nyilvántartása érdekében a helyi önkormányzatok az illetékességi területükön lévő egyedi védelemmel rendelkező építményeket, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek 2025.

december 31-ig kötelesek bejelenteni, valamint a helyi védelem elrendelését alátámasztó szakértői dokumentáció másolatát átadni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bejelentés és a szakértői dokumentáció alapján az eddig helyi védelemben részesített, de nemzeti jelentőségű emlékeket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében 2026. december 31-ig nemzeti emlékké minősíti és műemlékké nyilváníthatja.

(3) Az e rendelkezés hatályba lépése előtt műemlékként, műemlékvédelem sajátos tárgyaként bármely kategóriában védett és közhitelesen nyilvántartott kulturális örökségi elem e törvény erejénél fogva nemzeti emlékké minősül és a műemlékek központi közhiteles nyilvántartásának részét képezi.

(4) E törvény nem érinti a műemlék, műemlékvédelem sajátos tárgyaként vagy helyszínként a kulturális örökség elemei körében e rendelkezés hatályba lépése előtt védelemben részesített, illetve a korábbi jogszabályok, hatósági aktusok alapján megállapított és fennálló védettségét.

(5) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt védetté nyilvánított műemlékek környezete és műemléki jelentőségű területek környezete a törvény alapján műemléki környezetnek minősül, kivéve, ha azt a korábbi védetté nyilvánító döntés más területnagyságra állapította meg.

(6) A nyilvántartást vezető hatóság erre meghatározott költségvetési forrás biztosítása mellett 15 évente elvégzi a teljes műemlékállomány revízióját.

## **51. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés**

### **225. § [Sarkalatosági záradék]**

E törvény

- a) 260. §-a a az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján,
- b) a 262. §-a és a 264. § (2) bekezdése az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján,
- c) a 264. § (1), (3) és (4) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

## **52. Az Európai Unió jogának való megfelelés**

### **226. § [Az európai uniós követelményekre utaló rendelkezések]**

(1) Ez a törvény

- a) az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének,
- b) a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 9., 10. és 16. cikkének,
- c) a harmadik országok huzamos tartózkodási engedéllyel rendelkező állampolgárainak jogállásáról szóló, 2003. november 25-i 2003/109/EK tanácsi irányelv 11. cikk (1) bekezdés g) pontjának és 21. cikkének,
- d) a szakmai képesítések elismeréséről szóló, 2005. szeptember 7-i 2005/36/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 5., 6., 7., 13. cikkének

való megfelelést szolgálja, továbbá az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv 2. cikk 12. pontjával, 18. és 27. cikkével összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

(2) E törvény tervezetének a műszaki szabályokkal és az információs társadalom szolgáltatásaira vonatkozó szabályokkal kapcsolatos információs szolgáltatási eljárás megállapításáról szóló, 2015. szeptember 9-i (EU) 2015/1535 európai parlamenti és tanácsi irányelv 5-7. cikke szerinti előzetes bejelentése megtörtént.

(3) E törvénynek a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 15. cikk (7) bekezdése és 39. cikk (5) bekezdése szerinti bejelentése megtörtént.

### *XIX. Fejezet*

#### *Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések*

### **53. Módosító rendelkezések**

#### **227. § [A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény módosítása]**

(1) A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 48. §-a a következő (5c) bekezdéssel egészül ki:

„(5c) Felhatalmazást kap a helyi önkormányzat képviselő-testülete - fővárosban a fővárosi közgyűlés és a fővárosi kerületi képviselőtestület -, hogy rendeletében megállási és várakozási tilalommal érintett zöldfelületet jelöljön ki.”

(2) A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény

- a) 12. § (3d) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 12. § (3f) bekezdés c) pontjában a „településkép védelméről” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg,
- c) 16/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg,
- d) 16/B. § (1) bekezdés c) pontjában a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg

lép.

#### **228. § [Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosítása]**

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 102. § (1) bekezdés p) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

#### **229. § [A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény módosítása]**

(1) A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha önkormányzati rendelet alapján helyi emlékként vagy nemzeti emlékké minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)–(7) bekezdésben meghatározottak szerint a

felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.”

(2) A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény

- a) 13/A. § (2) bekezdésében az „a műemléképület” szövegrész helyébe az „az (1) bekezdésben meghatározott épület” szöveg,
- b) 52. § 5. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg,
- c) 52. § 43. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg

lép.

### **230. § [A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény módosítása]**

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény a következő 19/K. §-sal egészül ki:

#### **„19/K. §**

Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a feladatainak ellátásához a 17. § (2) bekezdés f) pontja szerinti adatokat jogosult igényelni.”

### **231. § [A Nemzeti Kulturális Alapról szóló 1993. évi XXIII. törvény módosítása]**

A Nemzeti Kulturális Alapról szóló 1993. évi XXIII. törvény 7. § (1) bekezdés d) pontjában az „épített örökséggel” szövegrész helyébe az „építészeti örökség” szöveg lép.

### **232. § [A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény módosítása]**

Hatályát veszti a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43/B. § (2) bekezdése.

### **233. § [A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény módosítása]**

A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény 83. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

### **234. § [A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény módosítása]**

(1) A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 3. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény rendelkezéseivel összhangban külön törvények rendelkeznek, különösen:)

„e) a magyar építészetéről,”

(2) A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 92. § (2) bekezdés b) pontjában a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg lép.

**235. § [A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény módosítása]**

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 5/A. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg lép.

**236. § [A légitözlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény módosítása]**

A légitözlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 20/A. § (2) bekezdés b) pontjában a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg lép.

**237. § [A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény módosítása]**

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 3. § 74. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetről” szöveg lép.

**238. § [A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény módosítása]**

(1) A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal)*

„c) nyilatkozik a településrendezési terveknek az országos és a kiemelt térségi területrendezési tervekkel való összhangjáról.”

(2) A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 19/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területfejlesztést és a területrendezést közvetlenül és közvetetten segítő tervek a következők:

- a) országos szintű fejlesztési és területfejlesztési koncepció,
- b) országos szintű területrendezési terv,
- c) kiemelt térségi szintű területfejlesztési koncepció,
- d) kiemelt térségi szintű területrendezési terv,
- e) a Balaton Vízparti Terve,
- f) operatív program,
- g) kiemelt térségi szintű területfejlesztési program,
- h) vármegyei és budapesti szintű területfejlesztési koncepció,
- i) vármegyei szintű területrendezési terv,
- j) vármegyei és budapesti szintű területfejlesztési program,
- k) térségi fejlesztési tanács által elfogadott területfejlesztési koncepció,
- l) térségi fejlesztési tanács által elfogadott területfejlesztési program.”

(3) A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/B. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ország és a kiemelt térségek területrendezési terveit egy időben kell készíteni.”

(4) A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény

- a) 5. § b) pont nyitó szövegrészében az „illetve térségeire” szövegrész helyébe az „illetve egyes térségeire” szöveg,
  - b) 7. § g) pontjában a „programokat;” szövegrész helyébe a „programokat, valamint a Balaton Vízparti Tervét;” szöveg,
  - c) 9/A. § a) pontjában a „Tervét, valamint” szövegrész helyébe a „Tervét, a Balaton Vízparti Tervét, valamint” szöveg,
  - d) 12. § (2) bekezdés c) pontjában a „tekintetében, valamint” szövegrész helyébe a „tekintetében.” szöveg,
  - e) 13/A. § (2) bekezdésében az „alpontjában, a 11. § (1) bekezdés c) pont ce) alpontjában, a 12. § (1) bekezdés a) és d) alpontjában” szövegrész helyébe az „alpontjában és a 11. § (1) bekezdés c) pont ce) alpontjában” szöveg,
  - f) 23. § (4) bekezdésében az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
  - g) 23/C. § (1b) bekezdésében a „miniszter, valamint a vármegyei önkormányzat” szövegrész helyébe a „miniszter” szöveg,
  - h) 23/D. § (2) bekezdésében az „a kiemelt térségi vagy a vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos vagy a kiemelt térségi” szöveg,
  - i) 23/D. § (9) bekezdésében az „A kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „Az országos és a kiemelt térségi területrendezési” szöveg,
  - j) 25/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetről” szöveg,
  - k) 27. § (1) bekezdés g) pontjában az „országos, a kiemelt térségi és a vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és a kiemelt térségi” szöveg,
  - l) 27. § (1) bekezdés v) pontjában az „a kiemelt térségi vagy vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos vagy kiemelt térségi” szöveg
- lép.

(5) Hatályát veszti a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény

- a) 8. §-a,
- b) 11. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában az „és a vármegyei területrendezési terv” szövegrész,
- c) 12. § (1) bekezdés a) pontja,
- d) 12. § (1) bekezdés c)–f) pontja,
- e) 12. § (2) bekezdés b) pontjában az „és Pest Vármegye Területrendezési Tervét” szövegrész,
- f) 12. § (2) bekezdés d) pontja,
- g) 12. § (3) bekezdés b) pontjában az „és Pest Vármegye Területrendezési Tervét” szövegrész,
- h) 13/A. § (3) bekezdése,
- i) 13/A. § (5) bekezdésében az „ , a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében” szövegrész,
- j) 19/A. § (1) bekezdés h) pontja,
- k) 19/B. § (4) bekezdésében az „és területrendezési tervnek” szövegrész,
- l) 23/B. § (1) bekezdésében az „és vármegye” szövegrész,
- m) 23/B. § (2) bekezdésében az „ , a vármegye területrendezési terve pedig az ország és a kiemelt térség területrendezési tervével” szövegrész,
- n) 23/C. § (1) bekezdésében az „és a vármegye” szövegrész és az „együtt” szövegrész,
- o) 23/C. § (3)–(5) bekezdése,
- p) 23/C. § (7) bekezdése,
- q) 23/D. § (7) bekezdése.

**239. § [A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI.**

### **törvény módosítása]**

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 21. § (3) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészettről” szöveg lép.

#### **240. § [A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény módosítása]**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 21/A. §-ában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészettről” szöveg lép.

#### **241. § [A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény hatályon kívül helyezése]**

Hatályát veszti a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény.

#### **242. § [Az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény módosítása]**

Az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény

- a) 17. § (2b) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.” szövegrész helyébe az „a magyar építészettről szóló” szöveg,
- b) 19/A. § (1) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészettről” szöveg lép.

#### **243. § [Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályon kívül helyezése]**

Hatályát veszti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény.

#### **244. § [Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény módosítása]**

Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 232/D. § (1) bekezdés l) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 13” szövegrész helyébe az „a magyar építészettről szóló ... évi törvény 16. § 73” szöveg lép.

#### **245. § [A fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény módosítása]**

A fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény 4. § g) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ának” szövegrész helyébe az „a magyar építészettről szóló ... évi törvény 16. §” szöveg lép.

#### **246. § [A víziközlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvény módosítása]**

A víziközlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvény 6/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészettről” szöveg lép.

#### **247. § [A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása]**

(1) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1. §**

(1) E törvény hatálya a kulturális örökség elemei közül a régészeti örökség védelmére és a kulturális javak védelmére, valamint az ezekkel kapcsolatos minden tevékenységre, személyre és szervezetre terjed ki.

(2) A kulturális örökség elemeinek e törvény szerinti védelme nem érinti a más jogszabályok alapján fennálló védettséget.

(3) A kulturális örökség műemlék elemeire és az emlékhelyekre vonatkozó rendelkezéseket a magyar építészetéről szóló törvény tartalmazza.”

(2) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. §-a a következő 19a. ponttal egészül ki:

*(E törvény alkalmazásában:)*

„19a. Kulturális javak felügyelete: a 46. § alá nem tartozó kulturális javak megóvásának, fejlesztésének, fenntartható használatának hatósági eszközökkel, továbbá hatósági eszközökön kívüli, elsősorban tanácsadással történő elősegítése.”

(3) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. §-a a következő 30a. ponttal egészül ki:

*(E törvény alkalmazásában:)*

„30a. Régészeti felügyelet: a régészeti elem megóvásának, fejlesztésének, fenntartható használatának hatósági eszközökkel, továbbá hatósági eszközökön kívüli, elsősorban tanácsadással és feladatellátással történő elősegítése.”

(4) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 67. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) Ha a kötelezett az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, az örökségvédelmi hatóság vagy a kulturális javak hatósága a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet.”

(5) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 11. § szerinti nyilvántartott régészeti lelőhely, a 15. §-ban meghatározott védett régészeti lelőhelyé, régészeti védőövezetté nyilvánítás adatát az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni.”

(6) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdése helyébe a



következő rendelkezés lép:

„(1) A magyar államot elővásárlási jog illeti meg

- a) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdon-átruházása esetén, vagy
- b) védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen fekvő ingatlan esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy védelességet módosító rendelet kimondja.”

(7) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

- a) 6. § (1) bekezdés a) pontjában a „védelem” szövegrész helyébe a „régészeti örökség, a kulturális javak és műemlékek védelmének” szöveg,
- b) 62. § a) pontjában az „építéshatósági, örökségvédelmi hatósági és szakhatósági” szövegrész helyébe az „örökségvédelmi hatósági” szöveg,
- c) 62. § b) pontjában az „az örökségvédelmi felügyeleti” szövegrész helyébe az „a régészeti felügyeleti és műtárgyfelügyeleti” szöveg,
- d) 63. § (5) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „A hatóság az örökségvédelmi” szövegrész helyébe az „Az örökségvédelmi hatóság és kulturális javak hatósága” szöveg,
- e) 67. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „A hatóság” szövegrész helyébe az „Az örökségvédelmi hatóság és kulturális javak hatósága” szöveg,
- f) 67. § (2) bekezdés a) pontjában a „-c” szövegrész helyébe az „és b” szöveg,
- g) 67. § (3) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „a)–c)” szövegrész helyébe az „a) és b)” szöveg,
- h) 67. § (3b) bekezdésében az „a)–c)” szövegrész helyébe az „a) és b)” szöveg,
- i) 71. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „hatóság” szövegrész helyébe a „kulturális javak hatósága” szöveg,
- j) 86. § (3) bekezdés a) pontjában az „ingatlanok” szövegrész helyébe az „az (1) bekezdés a)–c) pontja” szöveg

lép.

(8) Hatályát veszti a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

- 1. 2. § a) pontjában az „és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.)” szövegrész,
- 2. 6. § (5) bekezdése,
- 3. 7. § 3a. pontja,
- 4. 7. § 8. pontja,
- 5. 7. § 11. pontjában a „61/I. § (3a) bekezdése szerinti” szövegrész,
- 6. 7. § 12a. pontja,
- 7. 7. § 15–18. pontja,
- 8. 7. § 21. pontja,
- 9. 7. § 21b. pontja,
- 10. 7. § 24. pontja,
- 11. 7. § 43. pontja,
- 12. 7. § 44a. és 44b. pontja,
- 13. 2. Fejezete,
- 14. 4. Fejezete,
- 15. 5. Fejezete,
- 16. 63. § (1) bekezdése,
- 17. 63. § (4) és (4a) bekezdése,
- 18. 63. § (5) bekezdés e) pontja,
- 19. 67. § (1) bekezdés a) pontjában a „műemlékek,” szövegrész,

20. 67. § (1) bekezdés b) pontjában a „műemlékek,” szövegrész,
21. 67. § (1) bekezdés c)–e) pontja,
22. 67. § (2) bekezdés b) pontja,
23. 67. § (4) bekezdésében a „b) pontja” szövegrész,
24. 71. § (1) bekezdés d) pontja,
25. 72. § (1a) bekezdésében a „–d)” szövegrész,
26. 75/C. §-ában az „és a műemléki érték” szövegrész,
27. 76. § (2) bekezdésében a „műemlékek és a” szövegrész,
28. 81. § h) és i) pontja,
29. 82. § (1) bekezdés b) pontja,
30. 82. § (1) bekezdés e) pontjában a „vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság” szövegrész,
31. 85/A. § (1) bekezdésében az „az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti” szövegrész,
32. 86. § (1a) bekezdése,
33. 86. § (4) bekezdése,
34. 87. §-a,
35. 90. §-a,
36. 92/A. §-a,
37. 93. § (1) bekezdés 1. pontjában az „és a védett műemléki értékek” szövegrész,
38. 93. § (1) bekezdés 5. pontjában a „műemlékek kategóriába sorolásával kapcsolatos részletes szabályokat, a” szövegrész,
39. 93. § (1) bekezdés 8. pontjában a „ , valamint a műemléktől elvált alkotórészek, tartozékok, berendezési tárgyak” szövegrész,
40. 93. § (1) bekezdés 15–23. pontja,
41. 93. § (1) bekezdés 25. pontja,
42. 93. § (1a) bekezdése,
43. 93. § (2) bekezdés n) pontja,
44. 2. melléklete.

**248. § [Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény módosítása]**

(1) Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 97. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a jogszerűen létesített építmény eltávolítása vagy áthelyezése szükséges, akkor e munkálatokat – a 94. § (4e) bekezdése alapján létesített nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózat kivételével – annak költségére kell elvégezni, akinek érdekében ez felmerült. Jogszerűen építettnek kell tekinteni azt az építményt is, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48/A. §-a vagy a magyar építészetéről szóló 2023. évi törvény ..... 164. §-a szerint fennmaradási engedélyt kapott.”

(2) Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény

- a) 94. § (7) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 163/A. § (2) bekezdésében a „tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe a „magyar építészetéről” szöveg,
- c) 188. § 14. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg

lép.

**249. § [A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény módosítása]**

A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény 17. § (11) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ának (4) bekezdésében” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 23. §-ában” szöveg lép.

**250. § [A mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény módosítása]**

A mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény 2. § 31. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„31. közterület: a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 16. § 73. pontja szerinti földterület;”

**251. § [A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény módosítása]**

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 28. § (3) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.)” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvényben” szöveg lép.

**252. § [A vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény módosítása]**

A vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény

- a) 42/B. § (2) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
  - b) 42/B. § (2) bekezdés c) pontjában az „a településkép védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
  - c) 44. § (3a) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény” szöveg,
  - d) 80/D. § (2) bekezdésében az „a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészeti szakmai kamaráiról” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg
- lép.

**253. § [A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény módosítása]**

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 1. § (2) bekezdésében a „valamint” szövegrész helyébe a „továbbá” szöveg lép.

**254. § [A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény módosítása]**

A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény 31. § (7) bekezdés a) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**255. § [A menedékjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény módosítása]**

A menedékjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény 80/D. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**256. § [A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény módosítása]**

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 80. § (3) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**257. § [Az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény módosítása]**

Az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5/B. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**258. § [A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény módosítása]**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 5. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**259. § [A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény módosítása]**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

- a) 10. § (2a) bekezdés b) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
  - b) 15. § (8) bekezdésében az „épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „építésügyi tárgyú jogszabályokban” szöveg
- lép.

**260. § [Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény módosítása]**

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény

- a) 8. § (7) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
  - b) 113/A. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg és az „az Étv. 47. § (2) bekezdés a) és b) pontja” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg és az „a magyar építészetéről” szöveg,
  - c) 113/A. § (2) bekezdésében az „a településkép védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg és az „a magyar építészetéről” szöveg
- lép.

**261. § [A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény módosítása]**

(1) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény

- a) 3. § (1) bekezdésében a „-” szövegrészek helyébe a „-” szöveg és az „örökség, a természet” szövegrész helyébe az „örökségről, a magyar építészetéről, a természet védelméről” szöveg,
- b) 13. § (2) bekezdésében a „szervezetek, valamint a megyei önkormányzatok” szövegrész

helyébe a „szervezetek” szöveg lép.

(2) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 2. § 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában:)*

„2. *világörökségi helyszín*: az UNESCO Világörökség Bizottsága határozata alapján a Világörökség Jegyzékbe felvett, világörökségi címmel rendelkező - e törvény 1. mellékletében meghatározott - helyszín, amelyet a kulturális örökség, a magyar építészetről szóló, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;”

(3) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 2. § 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában:)*

„6. *várományos helyszín*: a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei (a továbbiakban együtt: kiemelkedő érték) révén, az Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározott kritériumok szerint az UNESCO Világörökség Központhoz (a továbbiakban: Központ) bejelentett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, a magyar építészetéről illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;”

(4) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 2. § 8. pont b) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában:*

*várományos helyszín javasolt védőövezete: a várományos helyszín indokolt esetben kijelölt olyan környezete,)*

„b) amelyet a kulturális örökségről, a magyar építészetéről, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, illetve jelöltek ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, országos jelentőségű védett természeti terület vagy annak védőövezete;”

(5) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 1. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Világörökségi vagy világörökségi várományos területté csak)*

„a) a korábban hozott miniszteri döntéssel, határozattal vagy a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a magyar építészetéről szóló törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított és ekként kulturális örökségi védelmet élvező műemléki érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, vagy”

(6) A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A világörökségi terület egyben a magyar építészetről szóló törvény szerinti településképi szempontból kiemelten meghatározó területnek is minősül.”

**262. § [A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény módosítása]**

(1) A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

(2) Hatályát veszti a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 27. § (1) bekezdésében a „területrendezési,” szövegrész.

**263. § [Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény módosítása]**

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 109. § (1) bekezdés 32. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**264. § [A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosítása]**

(1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdése a következő m) ponttal egészül ki:

*(Az állam kizárólagos tulajdonába tartozik)*

„m) az állam tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.”

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

*(A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak)*

„e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.”

(3) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 4. § (1) bekezdés g) pontjában a „parkok, közkertek” szövegrész helyébe a „parkok, közparkok és közkertek” szöveg,

b) 4. § (1) bekezdés l) pontjában a „földgáztároló.” szövegrész helyébe a „földgáztároló,” szöveg,

c) 5. § (3) bekezdés b) pontjában a „parkok, közkertek” szövegrész helyébe a „parkok, közparkok és közkertek” szöveg,

d) 5. § (3) bekezdés d) pontjában a „közműveket.” szövegrész helyébe a „közműveket,” szöveg,

e) 6. § (3a) bekezdésében a „parkok és közkertek tulajdonközössége” szövegrész helyébe a „parkok, közparkok és közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonközössége” szöveg,

f) 6. § (3b) bekezdésében a „parkok és közkertek tulajdonjogát” szövegrész helyébe a „parkok, közparkok és közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési

- tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonjogát” szöveg,
- g) 6. § (3c) bekezdésében a „parkok és közkertek tulajdonjogát” szövegrész helyébe a „parkok, közparkok és közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonjogát” szöveg,
  - h) 6. § (3e) bekezdésében a „parkok és közkertek tekintetében” szövegrészek helyébe a „parkok, közparkok, és közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tekintetében” szöveg,
  - i) 13. § (9) bekezdés c) pontjában az „az épített környezet átalakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

(4) Hatályát veszti a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

- a) 2. melléklet III. pont 5. alpontjában foglalt táblázat 5.2. sora,
- b) 2. melléklet III. pont 18. alpontjában foglalt táblázat 18.26. sora.

#### **265. § [A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény módosítása]**

(1) A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 6. § (31) bekezdésében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről” szöveg lép.

(2) Hatályát veszti a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 6. § (28) bekezdése.

#### **266. § [A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény módosítása]**

A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4. § (1) bekezdésében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről” szöveg lép.

#### **267. § [A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény módosítása]**

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 2. § (1) bekezdés 10. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

#### **268. § [Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény módosítása]**

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény 1. § (8) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 30. pontjában” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény 16. § 21. pontjában” szöveg lép.

**269. § [A fémkereskedelemről szóló 2013. évi CXL. törvény módosítása]**

A fémkereskedelemről szóló 2013. évi CXL. törvény 3. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg lép.

**270. § [A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény módosítása]**

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény

- a) 1. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.)” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény” szöveg,
- b) 3. § (3) bekezdésében az „az Étv. 43. § (1)” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 66. § (2)” szöveg és az „az Étv. 54” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 174” szöveg

lép.

**271. § [A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény módosítása]**

A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény 7. § (4) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvényben” szöveg lép.

**272. § [A Paksi Atomerőmű kapacitásának fenntartásával kapcsolatos beruházásról, valamint az ezzel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VII. törvény módosítása]**

A Paksi Atomerőmű kapacitásának fenntartásával kapcsolatos beruházásról, valamint az ezzel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VII. törvény 3. § (4) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló törvény” szöveg lép.

**273. § [Az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény módosítása]**

Az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény 43. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében az „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 10” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 16. § 42” szöveg lép.

**274. § [A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény módosítása]**

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény

- a) 3. § 8. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 111. § r) pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg

lép.

**275. § [A védelmi és biztonsági célú beszerzésekről szóló 2016. évi XXX. törvény módosítása]**

A védelmi és biztonsági célú beszerzésekről szóló 2016. évi XXX. törvény

- a) 3. § 14. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg,
- b) 3. § 29a. pontjában az „az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről” szöveg



lép.

**276. § [A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályon kívül helyezése]**

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

**277. § [A Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami feladatokról, valamint egyes fejlesztések megvalósításáról, továbbá egyes törvényeknek a Magyarország filmszakmai támogatási programjáról szóló SA.50768 számú Európai Bizottsági határozattal összefüggő módosításáról szóló 2018. évi XLIX. törvény módosítása]**

A Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami feladatokról, valamint egyes fejlesztések megvalósításáról, továbbá egyes törvényeknek a Magyarország filmszakmai támogatási programjáról szóló SA.50768 számú Európai Bizottsági határozattal összefüggő módosításáról szóló 2018. évi XLIX. törvény 22. § (1) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48/A. § (1) bekezdésében” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló 2023. évi ... törvény 164. §-ában” szöveg lép.

**278. § [A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény módosítása]**

(1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A XIII. Fejezetben foglalt rendelkezések területi hatálya a Balaton vízparti területeire terjed ki, amelyek területi lehatárolását a Vízparti Terv állapítja meg.”

(2) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Balatoni főépítész - a települések építészeti minőségének biztosítása és értékes településképének fennmaradása érdekében - a magyar építészetéről szóló törvény szerinti feladatokat látja el.”

(3) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvény, valamint e törvény felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozása tárgyában elfogadott miniszteri rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv és településrendezési terv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása során, továbbá az építésügyi hatósági eljárásokban.”

(4) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a településrendezési terv adott tárgykörben nem szabályoz, akkor e törvény és az e törvénnyel összhangban lévő vármegyei területrendezési terv, a Balaton vízparti területein e törvény és a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet

rendelkezéseit kell alkalmazni.”

(5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Ugyanazon tárgykörben a kiemelt térségre vonatkozóan az e törvényben foglalt szabályok közül az 1. § szerinti adottságok és értékek megőrzése szempontjából szigorúbb előírásokat kell alkalmazni.”

(6) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában)*

„3. *Balaton vízparti területei:* a Balaton tómedre, valamint e törvényben meghatározottak alapján a Vízparti Tervben a szárazulaton lehatárolt olyan terület, amely a part menti területek közcélú használatának szabályozását igényli;”

(7) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. §-a a következő 3a. ponttal egészül ki:

*(E törvény alkalmazásában)*

„3a. *balatoni közstrand:* az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Vízparti Tervben közhasználatú strandként jelölt terület, amelynek – ingyenes vagy szolgáltatás ellenértékéért térítés fejében történő – közcélú használata azonos feltételekkel bárki számára biztosított vagy biztosítandó, és amelyen a közhasználat fenntartása, illetve biztosítása országos érdekből hosszú távon szükséges;”

(8) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 37. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában)*

„37. *parti sétány:* a Balaton vízparti területein belül a vízparton a partközeli tartózkodás lehetőségét biztosító, gyalogosan járható közhasználatú terület;”

(9) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 39. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában)*

„39. *szabályozási partvonal:* a Balaton (tervezett) tómedrét és a szárazulati területhasználatot elválasztó megszakítás nélküli vonal, melyet e törvény felhatalmazása alapján Vízparti Terv rögzít;”

(10) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. §-a a következő 57a. ponttal egészül ki:

*(E törvény alkalmazásában)*

„57a. *Vízparti Terv*: a kormány rendeletében megállapított, a szabályozási partvonalat, a Balaton vízparti területeit és azok területfelhasználását rögzítő terv;”

(11) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „11. §

(1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térség területének 95%-át erdőterület övezetként, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni,
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki,
- c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani,
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, amennyiben más jogszabály előírásával nem ellentétes.

(2) A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a zöldterület övezet és az erdőterület övezet együttes kiterjedése nem csökkenhet.”

(12) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „12. §

(1) Új beépítésre szánt terület – a magyar építészetéről szóló 2023. évi .... törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti zöldgyűrű biztosítása érdekében – a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni az Méptv. biológiai aktivitás-értékre vonatkozó előírásait is alkalmazva, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület

övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

- b) abban az esetben, ha az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre – a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének az Méptv. 92. §-a szerint településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

(13) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19. § (1) bekezdése a következő 14–16. ponttal egészül ki:

*(Az országos övezetek a következők:)*

- „14. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 15. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- 16. földtani veszélyforrás terület övezete.”

(14) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „22. §

A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével átfedésben van, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv készítője által mérlegelhető.”

(15) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni – további átsorolás nem hajtható végre –, és azt a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében is ilyen övezetként kell szerepeltetni. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.”

(16) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

(17) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 51. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nem nyilvántartott, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.

(5) A zöldterület közcélú használhatóságát biztosítani kell, az a zöldterület teljes területére kiterjedően csak a legszükségesebb élet- és balesetvédelmi okokból korlátozható. A zöldterületet érintő használati szerződés a zöldterület rendeltetésszerű használatát nem lehetetlenítheti el, és a megkötött használati szerződést legalább 10 évente felül kell vizsgálni.”

(18) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 53. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „53. §

(1) Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be

- a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek - ide nem értve a közműépítmények telkeit - és
- b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható.”

(19) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új csónak- és hajókikötő létesítésének terület- és településrendezési szempontú feltételeit a Kormány rendeletben határozza meg.”

(20) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 62. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre. Az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat a helyi építési szabályzat mellékletében nyilván kell tartani.”

(21) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 62. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zöldterületen a telekre meghatározható megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m..”

(22) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés alapján újonnan kijelölendő zöldterületre vonatkozóan új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a 12. § (4) bekezdését kell alkalmazni, egyéb esetben az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.”

(23) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 65. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre. Az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat a helyi építési szabályzat mellékletében nyilván kell tartani.”

(24) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 65. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zöldterületen a telekre meghatározható megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m..”

(25) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 68. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„68. §**

A településrendezési tervben kijelölt kempingek területének más övezetbe történő besorolása kizárólag

- a) zöldterületként legfeljebb 3%-os beépítettséggel vagy
- b) különleges strandterület övezetként történhet.”

(26) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 42. alcíme a következő 69. §-sal egészül ki:

#### **„69. §**

Az 50. § (2) bekezdés b) pontjának alkalmazása során a parti településeknek a Balaton vízparti területein kívül kijelölt erdőterületeinek megszüntetése esetén azok nem pótolhatók a Balaton vízparti területein.”

(27) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi

CXXXIX. törvény 43. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

**„43. A Balaton vízparti területeire vonatkozó rendeleti szintű szabályozás követelményei és a közcélú területfelhasználással összefüggő kisajátítás és kártalanítás**

**70. §**

(1) A Balaton vízparti területeire vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg

- a) a Vízparti Tervet,
- b) a Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazásának szabályait, valamint
- c) a sajátos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények).

(2) A szabályozási partvonal meghatározása során a Vízparti Terv biztosítja az alábbi kiemelten közérdekű célok érvényesülését:

- a) a vízpart megközelíthetőségét,
- b) a parti sétány kialakíthatóságát, valamint
- c) a közhasználatú területek (így különösen a strand és zöldterület) kijelölésének és bővítésének lehetőségét.

(3) A Balaton vízparti területei a tómedren kívül legalább

- a) a tómederrel közvetlen kapcsolatban lévő természetes vagy természetközeli élőhelyekre,
- b) a tómeder és a parti sétány elérését, valamint a vízparti közösségi turisztikai célok megvalósulását biztosító területekre, valamint
- c) a 71/B. § (1) bekezdésében meghatározott beépítetlenül megőrzendő parti területsávra terjednek ki, kivéve, ha a vasút vagy a part megközelítését biztosító helyi gyűjtőút a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül helyezkedik el.

(4) A Balaton vízparti területei területfelhasználásának meghatározása során a környezet-, táj- és természetvédelmi érdekeket, valamint a turizmus és az idegenforgalom további fejlesztését biztosító területfelhasználást össze kell hangolni a Balaton mindenki számára történő elérhetőségét biztosító közérdekkel.

(5) A (4) bekezdésben foglaltak érvényesülése érdekében a Vízparti Terv keret jelleggel határozza meg a Balaton vízparti területeinek térszerkezetét és közcélú területfelhasználását, tartalmazza az e törvény céljának megvalósulását biztosító, védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket, valamint a területrendezési jellegű szabályozási elemeket.

(6) A Vízparti Terv tartalmazza legalább

- a) a szabályozási partvonalat,
  - b) a strandok, kempingek, kikötők, egyéb különleges területek és zöldterületek,
  - c) a jellemzően természetközeli állapotban megőrzött, beépítetlen területek,
  - d) a Balaton elérhetőségét biztosító közhasználatú területek,
  - e) a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv,
  - f) a természetes partszakaszok és a természetes partszakaszon csónakkikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyszínek,
  - g) a közhasználatához kapcsolódó fürdőzésre felhasználható partszakaszok,
  - h) a hajók kikötésére felhasználható partszakaszok, valamint
  - i) a parti sétánnyal érintett partszakaszok
- lehatárolását, illetve kijelölését.

(7) A településrendezési tervet az Méptv.-vel, e fejezettel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni vagy módosítani.

(8) Ha e fejezet és a Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények a Balaton vízparti területeire vonatkozóan külön előírásokat nem tartalmaznak, ott az OTÉK követelményeket, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények tárgyában kiadott kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.

(9) Helyi építési szabályzat a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeknél szigorúbbat megállapíthat, helyi építési szabályzat ilyen előírásainak hiányában az építési tevékenység során a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni, az egyéb jogszabályokban foglalt előírások mellett. Az OTÉK-nak a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel összhangban nem álló vagy annál enyhébb szabályait a Balaton vízparti területei vonatkozásában nem lehet alkalmazni.

### 70/A. §

(1) A Balaton vízparti területein a magyar állam tulajdonában álló, országos jelentőségű védett természeti területnek nem minősülő, zöldterület, közlekedési terület vagy – parti sétány érintettsége esetén – vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt földrészlet – ideértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészletet – tulajdonjogát kizárólag a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat szerezheti meg.

(2) A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A tómeder övezetében lévő, a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett önkormányzat tulajdonában lévő földrészlet tulajdonjogát kizárólag a magyar állam szerezheti meg.

(4) A tómeder övezetében lévő, a (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó földrészletre a magyar államnak elővásárlási joga áll fenn. A magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(5) Azon ingatlan, amelyet – a Vízparti Tervvel összhangban – zöldterületként, közlekedési területként vagy más közhasználatú területként jelöl ki a helyi építési szabályzat, a közhasználatúság biztosítása és a parti sétány kialakítása érdekében, terület- vagy településrendezési célból, a kisajátításról szóló törvényben foglaltak szerint kisajátítható.

(6) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat e törvénnyel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel való összhang megteremtése érdekében állapítja meg másként, vagy azt korlátozza, és ebből a tulajdonosnak,



haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt egyösszegű, az Méptv. 90. § (2) és (3) bekezdése szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanításra – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – a magyar állam kötelezett.

(7) Nem jár kártalanítás az Méptv. 90. § (5) és (6) bekezdésében rögzített esetekben.

(8) Kisajátítási kártalanításra, kártalanításra a települési önkormányzat kötelezett, ha e törvénytől, Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazásának szabályaitól, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményektől vagy a Vízparti Tervtől függetlenül rendelkezik a helyi építési szabályzat az övezeti átsorolásról, állapítja meg másként vagy korlátozza az ingatlan rendeltetését, használati módját.

(9) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat hatálybalépésének napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az illetékes vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(10) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási perre az Méptv. 91. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.”

(28) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 44. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„44. Beépítés, közhasználat”**

(29) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 71. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„71. §**

(1) A Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően új beépítésre szánt terület kijelölése csak az alábbi esetekben, kizárólag a telek rendezettségének kialakítása érdekében és csak akkor lehetséges, ha az nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket, és a szükségesség és arányosság mérlegelésével az állami főépítész és a Balatoni főtájépítész ahhoz hozzájárul:

- a) a legalább 85%-ban építési övezetben lévő telek egésze építési övezetbe sorolható, ha
  - aa) a Vízparti Terv azt nem zárja ki,
  - ab) az átsorolni kívánt telekrész közcélú használata nem valósítható meg, továbbá
  - ac) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását;
- b) meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója érdekében az építési telekhez csatlakozó telekrész építési övezetbe sorolható, ha
  - ba) az nem jár az adott közúton a Balaton kialakult elérhetőségének és a közhasználatnak a megszűnésével, és
  - bb) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazása szempontjából nem minősül beépítésre szánt terület újonnan történő kijelölésének

- a) a településrendezési tervben közlekedési területként szabályozott, de még kialakítatlan út nyomvonalának áthelyezése (út nyomvonalának módosítása), ha az áthelyezést a Vízparti Terv nem zárja ki, és a beépítésre szánt terület kiterjedése összességében nem nő; vagy
- b) a beépítésre szánt terület áthelyezése adott területen belül, ha a területre vonatkozóan a Vízparti Terv a területfelhasználás térbeli rendjét nem, csak annak arányait állapítja meg (továbbtervezést igénylő terület).

(4) A közlekedési terület (3) bekezdés a) pontja szerinti áthelyezésére vagy a (3) bekezdés b) pontja szerinti területcserére csak a kedvezőbb településszerkezeti adottságok kialakítása érdekében, a szükségességet és arányosságot mérlegelő állami főépítészti és balatoni főtájépiszti hozzájárulás birtokában kerülhet sor.”

(30) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 44. alcíme a következő 71/A–71/D. §-sal egészül ki:

#### **„71/A. §**

(1) A Balaton vízparti területein új lakóterület és új gazdasági terület építési övezet nem jelölhető ki, illetve más építési övezet azzá nem minősíthető át.

(2) Vízparton új vegyes terület kijelölésével egyidejűleg biztosítani kell a part menti teleknek a parttal párhuzamos teljes hosszában és a szabályozási partvonalától számított legalább 20 méter szélességben zöldterület kijelölését, és azon parti sétány kialakítását. A közterület kialakításáról településrendezési szerződésben kell rendelkezni. A Balaton tómedrével közvetlenül kapcsolatban álló új vízfelület kizárólag

- a) engedélyezett kikötőhöz kapcsolódóan a vízjogi engedélyben foglaltaknak megfelelő medencés kikötő vagy
- b) fürdőzésre felhasználható partszakaszhoz kapcsolódó homokpart kialakítása céljából hozható létre.

#### **71/B. §**

(1) A Balaton vízparti területein a szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül (a továbbiakban: beépítetlenül megőrzendő parti területsáv) – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – új épület, úszómedence és a helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető, meglévő építmény nem bővíthető. Meglévő épület a Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül felújítható.

(2) A beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül vagy annak érintésével – ha azon nem található a természetvédelmi hatóság határozatával megállapított minősített nádas vagy egyéb növényzet –

- a) az engedélyezett kikötő üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges kikötői épület – ide nem értve a szállás jellegű és az önálló vendéglátó rendeltetésű épületet – építhető vagy bővíthető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján elfogadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik;
- b) ha az érintett telek alakja, mérete nem teszi lehetővé épület beépítetlenül megőrzendő parti területsávon kívüli megépítését vagy bővítését, a kijelölt természetes fürdőhelyként működő különleges strandterületen, zöldterületen vagy különleges kempingterületen a fürdőhelyi

engedély feltételeként meghatározott, közüzemi csatornahálózatra rákötött tisztálkodó helyiség, öltöző és illemhely rendeltetésű – szükség esetén jegypénztár rendeltetést is tartalmazó – épület építhető vagy bővíthető;

- c) a Balaton történetében szerepet játszó vagy a Balaton arculatát, karakterét meghatározó egyedi épület – ide nem értve az e törvény hatályba lépése előtt lebontott épületet – az eredeti helyén és eredeti megjelenését tükröző módon helyreállítható vagy újjáépíthető; továbbá d) a településképi értékek megőrzése, növelése vagy a településkép kedvező irányú megújulása céljából a közhasználatú területen lévő meglévő épület átalakítható, áthelyezéssel is újjáépíthető azzal, hogy az épület térfogata, több épület esetén az érintett telken lévő épületek térfogatának összessége, valamint az épületek legmagasabb pontja nem nőhet.

### 71/C. §

(1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén sem növelhető.

(2) Amennyiben természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket nem sért, az (1) bekezdéstől eltérően

- a) a Vízparti Tervben kikötőként jelölt, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 20 %-ig növelhető, feltéve, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség növelését megelőzően a telken belül egy, a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül;
- b) a Vízparti Tervben kempingnek jelölt, a településrendezési tervben különleges kempingterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 15 %-ig növelhető;
- c) ha településrendezési szerződés alapján a szabályozási partvonallal közvetlenül határos vagy csak partvédmű telkével elválasztott építési teleknek a szabályozási partvonalától mért legalább 20 méter széles, közkert, közpark, parti sétány kialakítására alkalmas, közterületről megközelíthető parti sávjában a településrendezési terv zöldterület övezetet és azon parti sétányt állapít meg, és az ennek megfelelő telekosztás eredményeképpen a közhasználatú terület az önkormányzat tulajdonába kerül, az e törvény hatálybalépésekor a településrendezési tervben az építési telekre meghatározott
- ca) beépítési magasság értékéhez képest az átsorolással érintett telekre legfeljebb 3 méterrel megnövelt beépítési magasság állapítható meg, és
- cb) a megengedett legnagyobb beépítettség az eredeti telek teljes területét figyelembe véve a zöldterülettel csökkentett építési telken alkalmazható.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt kivétel érvényesítéséhez az állami főépítész akkor járul hozzá, ha az intenzívebb beépítésből következő környezeti változás arányban áll a Balaton megközelítéséhez fűződő közérdekkel, valamint a közkert, közpark kialakítása révén létrejövő közjával.

### 71/D. §

(1) A Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevétele mellett is, a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét.

(2) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben közhasználatú területként jelölt területen a közcélú használatot fenn kell tartani. Állami vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzati tulajdonban álló közhasználatú területtel érintett ingatlanra csak úgy lehet használati szerződést kötni, hogy a közhasználatú terület rendeltetésszerű, közcélú használata továbbra is biztosított. Közhasználatú területtel érintett ingatlanra vonatkozóan legfeljebb 10 éves időtartamra lehet használati szerződést kötni. Amennyiben a közhasználatú terület kijelölése magántulajdonú ingatlant érint, akkor a közcélú használat biztosításának módjáról, különösen a településrendezési szerződés megkötéséről a települési önkormányzat gondoskodik.”

(31) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 72. és 73. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

#### „72. §

A Balaton vízparti területeire eső, a Vízparti Tervben zöldterületként kijelölt, valamint a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt területre vonatkozóan a 33. alcím szerinti előírások mellett a 70/A. §-ban és 73. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

#### 73. §

(1) A Balaton vízparti területein az állami vagy önkormányzati tulajdonú, közparkként, közkertként nyilvántartott vagy ekként funkcionáló közhasználatú területeket a Vízparti Tervben zöldterületként kell jelölni. A Vízparti Tervben megállapított zöldterületen a településrendezési tervben kizárólag zöldterület övezet, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület jelölhető ki.

(2) A Vízparti Tervben nem zöldterületként megállapított, de a Vízparti Terv alapján felülvizsgált településrendezési tervben a Balaton vízparti területein kijelölt zöldterület övezete más övezetbe csak legalább azonos kiterjedésű új zöldterület egyidejű kijelölésével és az alábbi feltételek teljesülése esetén sorolható át:

- a) a településrendezési tervben a vízparti területen jelölt parti sétány hossza nem csökken,
- b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület nem tartozik országos természetvédelmi oltalom alá, ide nem értve, ha a település teljes vízparti területe természetvédelmi oltalom alatt áll, és
- c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva – ideértve az elhelyezkedését és a szomszédos építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolatát – az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

(3) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m. Zöldterületen kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy, a terület rendeltetészerű használatához és fenntartásához szükséges építmény (tisztálkodó helyiség, öltöző, illemhely, tároló), valamint – ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi – engedélyezett csónakkikötő esetén a horgászati tevékenységhez kapcsolódó építmény építhető.

(4) A 71/A. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően zöldterületen nem alakítható ki olyan vízfelület és medencés kikötő, amely a tómederrel közvetlenül érintkezik.”

(32) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 74. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„74. §**

(1) A Balaton vízpartján a természetes partszakasz az a szabályozási partvonalhoz kapcsolódó, jellemzően természetes vagy természetközeli növényzettel rendelkező, a tómederben vagy a szárazulaton lévő területsáv, amelynek közérdekű rendeltetése az ökológiai állapot fenntartása és rehabilitációja, továbbá a vízminőség, a környezet, a táj és természet, valamint a településkép védelme.

(2) A természetes partszakaszok természetességi állapotát a tó ökoszisztémájának stabilitása, a vízminőség védelme és a természetes partvédelem biztosítása érdekében meg kell őrizni, vagy helyre kell állítani.

(3) A természetes partszakaszon

- a) partvédő mű és egyéb mederhasználati vízilétesítmény nem építhető,
- b) a tómeder övezetébe nem tartozó (szárazulati) minősített nádasokban, valamint ezen nádasok szélétől számított 2 méteres távolságban
  - ba) tilos minden olyan mechanikai beavatkozás – ide nem értve a környezeti kárelhárítást, az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozást, a bb) pontban foglalt visszabontást, a természetvédelmi kezelési tervben, illetve a Natura 2000 fenntartási tervben részletezett kezelést, az engedélyezett csónakkikötő jogszerű működését biztosító beavatkozást és a (6) bekezdés szerinti parti sétány műtárgyainak elhelyezését –, amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja vagy a nádas pusztulását eredményezheti,
  - bb) az engedély, mederkezelői hozzájárulás vagy természetvédelmi kezelői hozzájárulás nélkül létesített, illetve fenntartott bejárót, feltöltést kormányrendeletben meghatározott eljárás szerint fel kell számolni,
  - bc) jogszerűtlenül fennálló bejáró, feltöltés és építmény felszámolása, létesítésük megelőzése és a nádas rehabilitációja érdekében a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság azon építési telekre vagy telekre, amelyhez kapcsolódóan a természetes és természetközeli növényzetet veszélyeztető, károsító cselekményeket vagy jogszerűtlenül fennálló építményt észlel, az Méptv. 85. § (2) bekezdése szerinti változtatási tilalmat rendelhet el azzal, hogy a változtatási tilalom a jogszerűtlenül fennálló építmény bontására nem terjed ki, továbbá
- c) a tómeder övezetébe nem tartozó területen feltöltés kizárólag a szabályozási partvonalig kiterjedően, csak vízügyi állami feladat ellátása érdekében és csak mérnökbiológiai módszerek alkalmazásával történhet.

(4) Természetes partszakaszon csónakkikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható hely a Vízparti Tervben csak olyan helyszínen jelölhető ki, ahol

- a) a csónakkikötő fenntartása, használata nem okozza a természetes partszakasz – különösen a nádas, vagy egyéb természetes, természetközeli növényzet – természetességi állapotának visszafordíthatatlan károsodását, és
- b) a csónakkikötő fenntartása elősegíti a nádas engedély nélküli megbontásával létrehozott bejárók, víziállások felszámolását, kialakulásának megakadályozását.

(5) Természetes partszakaszon és minősített nádassal érintett helyszínen – a (6) bekezdésben foglaltakra is tekintettel csónakkikötő csak akkor kaphat hajózási hatósági engedélyt, ha a csónakkikötő

- a) a Vízparti Tervben csónakkikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyként jelölt

- helyszínen található,
- b) kizárólag horgászati célt szolgál,
  - c) rendelkezik mederkezelői hozzájárulással, és
  - d) létesítéséhez, üzemeltetéséhez, fennmaradásához a természetvédelmi hatóság kormányrendeletben szereplő természetvédelmi követelmények alapján hozzájárul.

(6) Természetes partszakaszon

- a) engedélyezett csónakkikötőhöz kapcsolódó víziállás az engedélyben foglaltak szerint fenntartható, de nem bővíthető,
- b) engedélyezett csónakkikötőhöz nem kapcsolódó víziállás a kialakult állapothoz igazodva, az e törvény felhatalmazása alapján elfogadott kormányrendeletben rögzített követelmények alapján engedélyezhető.

(7) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein a belterülethez csatlakozó partszakasz legkevesebb 30%-án legalább 5 m szélességben közhasználatú parti sétány elhelyezését lehetővé tevő területsáv biztosítandó a településrendezési tervben, kivéve, ha a kijelölés állami feladatellátást akadályoz vagy természetvédelmi érdeket sért. A természetvédelmi érdekek biztosítását szolgálja azon követelmény, hogy természetes partszakaszon parti sétány csak meglévő közlekedési területen vagy két, természetes partszakasszal nem érintett partisétány-szakasz összekötése, és így a parti sétány folytonosságának biztosítása érdekében, kizárólag az ehhez minimálisan szükséges hosszban jelölhető ki. Belterülethez csatlakozó partszakasznak tekinthető az a külterületi partszakasz is, amely a Vízparti Tervben rögzített szabályozási partvonal és a belterület között legfeljebb 50 m szélességben húzódik.

(8) Ha a parti sétány és annak műtárgyai nádassal érintett területen vagy annak 2 méteres körzetében létesülnek, azt kizárólag a növényzet visszafordíthatatlan károsodását nem okozó módon, a terület vízháztartását károsan nem befolyásoló műszaki megoldással, minimálisan szükséges hosszban és szélességgel, tájba illesztve kell megvalósítani.”

(33) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 75. és 76. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

#### „75. §

(1) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított kemping területén a településrendezési tervben kizárólag különleges kempingterület építési övezet vagy övezet, továbbá zöldterület, különleges strandterület, illetve közlekedési terület övezet jelölhető ki.

(2) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges kempingterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség építési övezet kijelölése esetén 15%. Különleges kempingterületen kizárólag kereskedelmi célú szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű épület, valamint a pihenést, testedzést szolgáló műtárgy helyezhető el, apartmanház, lakóépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.

(3) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított strand területén a településrendezési tervben kizárólag különleges strandterület vagy zöldterület övezet jelölhető ki, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület övezet is jelölhető.

(4) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges strandterületen

- a) a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 10%,
- b) a telekre meghatározandó megengedett legkisebb zöldfelület 70%, és c) kizárólag vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el, szállás jellegű, apartmanház, lakó- és üdülőépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.

## 76. §

A Vízparti Terv alapján a településrendezési tervben különleges strandterületként, különleges kempingterületként, zöldterületként, parttal érintkező közlekedési területként kijelölt építési övezet, övezet területének együttes nagysága és a tómederrel érintkező partszakaszának hossza összességében csak természetvédelmi vagy vízvédelmi okból csökkenthető.”

(34) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 83. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tómeder övezetének határát a Vízparti Tervben ábrázolt szabályozási partvonal jelöli ki. A szabályozási partvonal által kijelölt tómeder övezete a fennálló tulajdonviszonyokat nem érinti.”

(35) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 83. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A tómeder övezetén

- a) a Balaton szabályozási partvonal által meghatározott tómedre a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető,
- b) a Balaton partvonalát - a szabályozási partvonaltól eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos, valamint
- c) a településrendezési tervben kizárólag tómeder vízgazdálkodási terület övezet jelölhető ki.”

(36) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 83. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A tómeder övezetén

- a) az I-III. osztályú nádasban, illetve annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében, vagy védett természeti területen található nádasban, illetve annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében – a környezeti kárelhárítástól vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, a mederterület b) pont szerinti fenntartásától, az engedély nélkül létrehozott feltöltés, víziállás és építmény visszabontásától és a természetvédelmi kezelési tervben, vagy a Natura 2000 fenntartási tervben részletezett kezeléstől eltekintve – tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (ideértve a kotrást, feltöltést, építést, víziállás és bejáró létesítését), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezheti;
- b) a nádasban
  - ba) fürdőzés céljából a fürdőzésre felhasználható partszakaszként jelölt mederterület,
  - bb) a fürdőzésre felhasználható helyen a fürdőzési célt szolgáló szabad vízfelület, illetve annak megközelítését biztosító bejáró, valamint
  - bc) az engedéllyel rendelkező kikötő, csónakkikötő esetében a bejáró, mederkezelői hozzájárulással és természetvédelmi kezelői hozzájárulással, külön vízjogi

- engedély nélkül fenntartható;
- c) az az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható;
  - d) a jogszerűtlenül fennálló bejárót, feltöltést és víziállást kormányrendeletben meghatározott eljárás szerint fel kell számolni; és
  - e) a jogszerűtlenül fennálló bejáró, feltöltés és építmény felszámolása, létesítésük megelőzése és a nádas rehabilitációja érdekében a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság azon építési telekre vagy telekre, amelyhez kapcsolódóan a természetes és természetközeli növényzetet veszélyeztető, károsító cselekményeket vagy jogszerűtlenül fennálló építményt észlel, az Méptv. 85. § (2) bekezdése szerinti változtatási tilalmat rendel el azzal, hogy a változtatási tilalom a jogszerűtlenül fennálló építmény bontására nem terjed ki.”

(37) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 84. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Kertes mezőgazdasági terület övezetén:)*

„a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható;”

(38) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 88. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a) a területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek körét és az eljárás részletes szabályait,
- b) a szabályozási partvonalat, a Balaton vízparti területeit és azok területfelhasználást rögzítő Vízparti Tervet,
- c) a Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazására vonatkozó szabályokat és a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket,
- d) a Balaton vízparti területein a kikötők terület- és településrendezési szempontú létesítése feltételeinek szabályait,
- e) a csónakkikötőt érintő természetvédelmi hatósági hozzájárulás során mérlegelendő természet- és tájvédelmi követelményeket,
- f) a hegybírók e törvény által meghatározott feladatainak részletes szabályait,
- g) a Balatoni főépítész feladatait.”

(39) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 90. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve hatálya alá nem tartozó településrendezési eszközöket 2027. június 30-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.”

(40) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1a) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit - a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban - azok



hatályba lépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

(41) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93. §-a a következő (1b) és (1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) A településrendezési tervek (1) és (1a) bekezdés szerinti elfogadásáig is - mint a kiemelt térségre országosan megállapított településrendezési követelményeket - az 51. § (3) bekezdésében, az 52-59. §-ban, a 60. § (2) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdésében, a 65. § (6) bekezdésében, a 68. §-ban, a 71/A. § (3) bekezdésében, a 71/B. §-ban, a 71/D. § (2) bekezdésében, a 73. § (4) bekezdésében, a 74. § (2) bekezdésében, a 75. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 78-87. §-ban foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell a hatósági engedélyezési eljárásokban azzal, hogy a térségi övezetek lehatárolását az e törvényben meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

(1c) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein a (2) bekezdésben foglalt kormányrendelet hatálybalépését megelőzően

- a) a településrendezési tervek csak e törvénnyel, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló kormányrendelettel és a vízparti-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelettel összhangban módosíthatók;
- b) a Balaton vízparti területei alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelet területi hatályát kell érteni;
- c) a 4. § 39. és 51. pontjában, a 71/A. § (2) bekezdésében, a 71/B. § (1) bekezdésében, a 71/C. § (2) bekezdésében, valamint a 74. § (2), (4) és (5) bekezdésében a szabályozási partvonal alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben foglalt megőrzendő természetes partvonalat, megtartható művi partvonalat vagy szabályozási partvonalat kell érteni;
- d) természetes partszakasz alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt megőrzendő természetes partvonalat kell érteni;
- e) a 75. § (1) bekezdésében a Vízparti Tervben megállapított kemping alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt kemping különleges területet, a 75. § (3) bekezdésében a Vízparti Tervben megállapított strand alatt a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt strand különleges területet – ide nem értve e törvény hatályba lépése előtt jogszerűen átsorolt területeket – kell érteni;
- f) ahol e törvény fürdőzésre felhasználható partszakaszt említ, ott a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt strandolásra alkalmas partszakaszt kell érteni;
- g) ahol e törvény hajók kikötésére felhasználható partszakaszt említ, ott a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendeletben kijelölt hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt kell érteni ide nem értve a csónakkikötők elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható helyet; továbbá
- h) a 83. § (1) bekezdésének alkalmazásakor a tómeder övezetének lehatárolását a vízparti-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv elfogadásáról szóló miniszteri rendelet tómeder szabályozási

eleme határozza meg.”

(42) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

(43) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

1. 4. § 7. pontjában az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg és a „kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek” szövegrész helyébe a „kiemelt térségi területrendezési tervek” szöveg,
2. 4. § 49. pontjában az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
3. 4. § 50. pontjában az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
4. 4. § 51. pontjában az „egyedileg meghatározott és lehatárolt” szövegrész helyébe az „egyedileg szabályozott és a Vízparti Tervben lehatárolt” szöveg,
5. 4. § 56. pontjában az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
6. 8. § (1) bekezdésében az „országos, kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe az „országos és kiemelt térségi” szöveg,
7. 10. § (1) bekezdés c) pontjában a „90%-át” szövegrész helyébe a „90 %-át, legfeljebb 110 %-át” szöveg,
8. 15. § (2) bekezdés a) pontjában az „a kiemelt térségi, illetve vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos, illetve kiemelt térségi” szöveg,
9. 15. § (2) bekezdés b) pontjában az „a kiemelt térségi, illetve vármegyei” szövegrész helyébe az „az országos, illetve kiemelt térségi” szöveg,
10. 19. § (4) bekezdésében a „8. és 10–12. pontjaiban” szövegrész helyébe a „8., 10-12. és 14-16. pontjában” szöveg,
11. 23. § (2) bekezdésében az „állami igazgatási szervek vagyok azok területi szervei” szövegrész helyébe a „téradatgazdák” szöveg és az „államigazgatási szervnek” szövegrész helyébe a „téradatgazdának” szöveg,
12. 23. § (2) bekezdésében a „készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe a „készítésénél az országos és a kiemelt térségi” szöveg és a „kiemelt térségi és vármegyei” szövegrész helyébe a „kiemelt térségi” szöveg,
13. 25. § (1) bekezdésében a „tervben olyan” szövegrész helyébe a „tervben csak olyan” szöveg,
14. 26. § (1) bekezdésében a „tervben olyan” szövegrész helyébe a „tervben csak olyan” szöveg,
15. 27. § (1) bekezdésében a „tervben olyan” szövegrész helyébe a „tervben csak olyan” szöveg,
16. 40. § (2) bekezdés e) pontjában az „az Étv. 30/A. §-a” szövegrész helyébe az „a Méptv. 92. §-a” szöveg,
17. 50. § (2) bekezdés c) pontjában a „települési övezetbe” szövegrész helyébe az „övezetbe” szöveg,

18. 50. § (2) bekezdés k) pontjában a „fás növényzettel” szövegrész helyébe a „háromszintű növényzettel” szöveg,
19. 50. § (2) bekezdés l) pontjában a „fás” szövegrész helyébe a „háromszintű” szöveg,
20. 51. § (3) bekezdésében a „szálláshelyet” szövegrész helyébe a „szállás jellegű rendeltetést” szöveg,
21. 62. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében az „E § szerinti” szövegrész helyébe a „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti” szöveg,
22. 63. § (1) bekezdésében az „az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, közparknak vagy közkertnek nem minősülő” szövegrész helyébe a „nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő” szöveg,
23. 63. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében az „E § szerinti” szövegrész helyébe a „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti” szöveg,
24. 63. § (2) bekezdés c) pontjában a „területfelhasználási egységekkel” szövegrész helyébe az „építési övezetekkel, övezetekkel” szöveg,
25. 64. §-ában a „65–67. §-ban” szövegrész helyébe a „65-66. §-ban” szöveg,
26. 65. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében az „E § szerinti” szövegrész helyébe a „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti” szöveg,
27. 65. § (2) bekezdés c) pontjában a „területfelhasználási egységekkel” szövegrész helyébe az „építési övezetekkel, övezetekkel” szöveg,
28. 66. § (1) bekezdésében az „az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati” szövegrész helyébe a „nem önkormányzati” szöveg,
29. 66. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében az „E § szerinti” szövegrész helyébe a „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti” szöveg,
30. 66. § (2) bekezdés b) pontjában a „területfelhasználási egységekkel” szövegrész helyébe az „építési övezetekkel, övezetekkel” szöveg,
31. 83. § (3) bekezdés a) pontjában a „hullámtörő, kikötői építmény és a” szövegrész helyébe a „mederhasználati vízilétesítmény és közhasználatú” szöveg,
32. 84. § (2) bekezdés e) pontjában a „nem helyezhető el” szövegrész helyébe a „nem építhető” szöveg,
33. 84. § (2) bekezdés g) pontjában a „30” szövegrész helyébe a „10” szöveg és az „elhelyezhető” szövegrész helyébe az „építhető” szöveg,
34. 87. § (1) bekezdés d) pontjában az „elhelyezhető, legfeljebb 30” szövegrész helyébe az „építhető, legfeljebb 10” szöveg,
35. 90. § (2) bekezdésében az „A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó” szövegrész helyébe az „A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve hatálya alá nem tartozó” szöveg,
36. 93. § (4) bekezdésében az „A Balaton vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználási tervet” szövegrész helyébe a „Vízparti Tervet” szöveg,
37. 94. § (2) bekezdésében az „az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében” szövegrész helyébe az „a Méptv. 164. § (1) bekezdésében” szöveg

lép.

(44) Hatályát veszti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

1. 3. § (1) bekezdésében a „vármegyei területrendezési terv, a” szövegrész,
2. 3. § (2) és (3) bekezdése,
3. 3. § (5) bekezdésében az „és az e törvénnyel összhangban lévő vármegyei területrendezési terv” szövegrész,
4. 4. § 2. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
5. 4. § 8. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,

6. 4. § 9. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
7. 4. § 13. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
8. 4. § 17. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
9. 4. § 19. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
10. 4. § 20. pontja,
11. 4. § 24. pontjában az „és a vármegyei” szövegrész és az „és a vármegye” szövegrész,
12. 4. § 25. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
13. 4. § 30. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
14. 4. § 33. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
15. 4. § 36. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
16. 4. § 38. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
17. 4. § 43. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
18. 4. § 44. pontja,
19. 4. § 55. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
20. 4. § 57. pontjában a „ , valamint a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
21. 4. § 59. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
22. 5. § (2) bekezdés 1. pontjában az „és vármegyei” szövegrész,
23. 5. § (2) bekezdés 2. pontja,
24. 5. § (2) bekezdés 3. pontjában az „és a vármegyei” szövegrész,
25. 9. § (3) bekezdése,
26. 10. §-a,
27. 15. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában az „ , illetve a vármegyék” szövegrész,
28. 16. § (1) bekezdésében az „és vármegyei” szövegrész,
29. 17. § (1) bekezdésében az „és a vármegyei” szövegrész,
30. 17. § (2) bekezdésében az „és a vármegyei” szövegrész,
31. 17. § (3) bekezdésében az „és vármegyei” szövegrész,
32. 17. § (4) bekezdésében az „és a vármegyei” szövegrész,
33. 18. § (1) bekezdésében az „és vármegyei” szövegrész,
34. 19. § (3) bekezdése,
35. 19. § (5) bekezdése,
36. 20. § (1) bekezdése,
37. 21. § (1) bekezdésében az „és vármegyei” szövegrész,
38. 21. § (2) bekezdésében az „és (5)” szövegrész,
39. 22. §-ában az „és vármegyei” szövegrész és az „és a vármegyei területrendezési tervben” szövegrész,
40. 23. § (1) bekezdésében a „ , kivéve a 22. § szerinti esetet” szövegrész,
41. 23. § (1) bekezdése,
42. 23. § (2) bekezdésében a „ , kivéve a 22. § szerinti esetet” szövegrész,
43. 12. alcíme,
44. 25. § (1) bekezdésében a „csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint” szövegrész,
45. 26. § (1) bekezdésében a „csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint” szövegrész,
46. 27. § (1) bekezdésében a „csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint” szövegrész,
47. 48. §-a,
48. 62. § (1) bekezdésében az „ingatlan-nyilvántartás szerint” szövegrész és a „közparkként vagy közkertként nyilvántartott” szövegrész,
49. 63. § (2) bekezdés a) pontja,
50. 65. § (1) bekezdésében az „ingatlan-nyilvántartás szerint” szövegrész és a „közparkként vagy

- közkerként nyilvántartott” szövegrész,
51. 66. § (1) bekezdésében a „közparknak vagy közkertnek nem minősülő” szövegrész,
52. 67. §-a,
53. 84. § (2) bekezdés b) pontjában a „ , kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg” szövegrész,
54. 88. § (1) bekezdés a) pontjában az „és a vármegyei” szövegrész,
55. 88. § (2) bekezdés e) pontja,
56. 88. § (3) bekezdése,
57. 88. § (5) bekezdése,
58. 62. alcíme,
59. 93. § (2) bekezdésében az „A balatoni partvonal-szabályozási terv tárgyában kiadott miniszteri rendeletben rögzített szabályozási partvonalat a településrendezési tervben szerepeltetni kell.” szövegrész,
60. 5. melléklete.

(45) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 57a. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában)*

„57a. *Vízparti Terv*: a kormány rendeletében megállapított, a Balaton vízparti területeinek és azok területfelhasználását rögzítő terv;”

**279. § [A Budapest–Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény módosítása]**

A Budapest–Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény 6. § (2) bekezdésében az „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.” szövegrész helyébe az „a magyar építészetéről szóló” szöveg lép.

**280. § [A különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi LIX. törvény módosítása]**

A különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi LIX. törvény 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a Kormány az 1. § (2) bekezdése vagy a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 8. §-a szerinti rendeletében nem állapít meg az országos vagy a kiemelt térségi területrendezési terv rendelkezéseitől eltérő vagy annak alkalmazását kizáró területrendezési szabályokat, akkor az országos és a kiemelt térségi területrendezési tervben meghatározott szabályokat kell alkalmazni mindaddig, amíg a különleges gazdasági övezet fekvése szerinti vármegye vármegyei önkormányzata az (1) bekezdés h) pontja szerinti rendeletében nem állapít meg erre vonatkozó szabályokat.”

**281. § [Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítása]**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 6. §-ában az „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szövegrész helyébe az „A magyar építészetéről” szöveg lép.

**Kiemelt nemzeti emlékhely**

	A	B
	A kiemelt nemzeti emlékhely megnevezése	A kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
1.	Az Országház és környéke	<p>Budapest V. kerület</p> <p>1. Kossuth Lajos tér 1–3. szám alatti, 24894 helyrajzi számon nyilvántartott Országház,</p> <p>2. Kossuth Lajos tér (24893 helyrajzi szám),</p> <p>3. Kossuth Lajos tér 11. szám alatti, 24891 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan,</p> <p>4. Kossuth Lajos tér 12. szám alatti, 24898 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan,</p> <p>5. id. Antall József rakpart (24897/4 helyrajzi szám),</p> <p>6. Vértanúk tere (24834/1 helyrajzi szám),</p> <p>7. Alkotmány utca (24892/1 helyrajzi szám).</p>

## Nemzeti emlékhely

	A	B
	A nemzeti emlékhely megnevezése	A nemzeti emlékhely lehatárolása
1	Budapest I. kerület, Várnegyed	<p>A várfalon belüli közterületek közül a Szentháromság tér, 6531 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a Dísz tér 6514 és a Szent György tér 6456/1 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok, valamint a Budai Vár (Királyi Palota) épülete  cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2.  6452/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a Várkert Bazár épülete  cím: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 2–6.  6452/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a Sándor-palota épülete  cím: 1014 Budapest, Szent György tér 1.  6457 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a Mátyás-templom épülete  cím: 1014 Budapest, Szentháromság tér 2.  6532 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a volt József-kaszárnya épülete  cím: 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 9.  6546 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a Hadtörténeti Intézet és Múzeum épülete  cím: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 2–4.  6636 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan</p>
2	Budapest VIII. kerület, Fiumei úti	A Fiumei úti temető, kivéve a

	<b>A</b>	<b>B</b>
	<b>A nemzeti emlékhely megnevezése</b>	<b>A nemzeti emlékhely lehatárolása</b>
	temető	Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket cím: 1086 Budapest, Fiumei út 16–18. 38821/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>3</b>	Budapest VIII. kerület, Magyar Nemzeti Múzeum	A Magyar Nemzeti Múzeum épülete és a Múzeumkert cím: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14–16. 36560 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>4</b>	Budapest X. kerület, Rákoskeresztúri Újköztemető, 298., 300. és 301. parcella és a Kisfogház Emlékhely, valamint a váci, a márianosztrai és a sopronkőhidai rabtemető	A parcellák, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket cím: 1108 Budapest, Kozma u. 8–10. 42536/1, 42536/3 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan a Kisfogház Emlékhely által felölelt terület cím: 1108 Budapest, Újhegyi út 55. 42511 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a váci rabtemető: Vác belterület 1769 helyrajzi számú ingatlan a márianosztrai rabtemető: Márianosztra külterület 0181/2 helyrajzi számú ingatlan a sopronkőhidai rabtemető: Sopron külterület 01055 helyrajzi számú ingatlan
<b>5</b>	Budapest XIV. kerület, Hősök tere	A tér közutak által körbefogott területe cím: 1146 Budapest, Hősök tere 29732/10, 29732/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>6</b>	Debrecen, Református Nagytemplom és Kollégium	A Református Nagytemplom épülete cím: 4026 Debrecen, Piac u. 4–6. 8326 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan



	<b>A</b>	<b>B</b>
	<b>A nemzeti emlékhely megnevezése</b>	<b>A nemzeti emlékhely lehatárolása</b>
		A Debreceni Református Kollégium épülete cím: 4026 Debrecen, Kálvin tér 16. 8324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>7</b>	Mohácsi Nemzeti Emlékhely	cím: 7785 Sátorhely, Törökdomb 0266 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>8</b>	Ópusztaszeri Nemzeti Történelmi Emlékhely	cím: 6767 Ópusztaszer, Szoborkert tanya 68. 055/4, 055/10, 055/11, 055/12, 055/12A helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>9</b>	Pannonhalmi Bencés Főapátság	cím: 9090 Pannonhalma, Vár 1. 1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>10</b>	Katonai Emlékhely Pákozd	Katonai Emlékhely Pákozd cím: 8095 Mészeg-hegy 087, 086/1 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>11</b>	Somogyvár-Kupavár	Szent Egyed-bazilika és bencés apátság romjai cím: 8698 Somogyvár, Kupavár-hegy, Besliahegy 64. 0149/1, 0149/2, 0150, 0151 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok
<b>12</b>	Székesfehérvár, Romkert	cím: 8000 Székesfehérvár, Koronázó tér 1. 134, 282/4, 399 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>13</b>	Egri Vár	cím: 3300 Eger, Vár köz 1. 5488, 5440, 5472, 5481, 5489, 5833/1 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>14</b>	Nagycenk, Széchenyi-kastély műemléki együttese	cím: 9485 Nagycenk, Kiscenki út 3. 658/1, 658/2, 658/4, 658/5, 658/6, 660 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>15</b>	Szigetvár, vár	cím: 7900 Szigetvár, Vár utca

	<b>A</b>	<b>B</b>
	<b>A nemzeti emlékhely megnevezése</b>	<b>A nemzeti emlékhely lehatárolása</b>
		19. 1733 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>16</b>	Esztergom, Várhegy és Víziváros	A Főszékesegyház (Bazilika) épülete cím: Esztergom, 2500 Szent István tér 1. 16240 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a királyi palota maradványa és a vár épületei cím: Esztergom, 2500 Szent István tér 2. 16241, 16242 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan, valamint az Érseki Palota épülete: a Prímási Levéltár, a Simor Érseki Könyvtár és a Keresztény Múzeum cím: Esztergom, 2500 Mindszenty hercegprímás tere 2. 16302 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
<b>17</b>	Győri Káptalándomb és a vár megmaradt részei	Győri Nagyboldogasszony-székesegyház épülete, a 7456 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan Püspökvár épülete cím: 9021 Győr, Káptalándomb 1., a 7479 és 7480 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan Győri Egyházmegyei Kincstár és Könyvtár épülete cím: 9021 Győr Káptalándomb 26., a 7414 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan Brenner János Hittudományi Főiskola épülete cím: 9021 Győr, Káptalándomb 7., a 7474 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan A győri vár megmaradt káptalándombi és azon túlnyúló

	<b>A</b>	<b>B</b>
	<b>A nemzeti emlékhely megnevezése</b>	<b>A nemzeti emlékhely lehatárolása</b>
		részei
<b>18</b>	Mátraverebély-Szentkút Nemzeti Kegyhely	cím: 3077 Mátraverebély-Szentkút 14. 1616, 1617, 1619, 1620, 1621, 1625, 1626 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>19</b>	Máriapócs Nemzeti Kegyhely	cím: 4326 Máriapócs, Kossuth tér 26–27. 1–2. helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
<b>20</b>	A rákosmezei Királydomb	Budapest X. kerület Nagycicce utca, Pilisi utca és Dorogi utca által határolt terület, 42717/1, 42717/2, 42717/3 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan

## Általános indokolás

Az indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) 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 életminőség javítását, illetve a nemzeti és a természeti értékek védelmét alapvető feladatunknak tekintve óvja a zöldterületeket és a meglévő építészeti örökségünket, elősegíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, valamint ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet.

A törvényjavaslat egy átlátható és egységes szabályozást hoz létre az eddigi széttagolt szabályozási rendszer helyett. Hatályon kívül helyezi a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvényt (a továbbiakban: Kamarai törvény), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.), valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (a továbbiakban: Tktv.), és egy átfogó kódex, a magyar építészetről szóló törvény (a továbbiakban: Törvény) kerül megalkotásra, amely magába foglalja a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényből (a továbbiakban: Kötv.) kikerülő műemlékvédelmi és emlékhelyek védelme rendelkezéseket is. A korábbi törvényekben szereplő, de törvényi szintet nem igénylő kérdések nem kerülnek át az új Törvénybe, hanem azok kormányrendeletben kerülnek szabályozásra.

A törvényjavaslat alapjául szolgáló koncepció, majd a törvény normaszövege széles körű közigazgatási, szakmai és társadalmi egyeztetésre lett bocsátva. A koncepció társadalmi egyeztetése során több mint 5000 vélemény, a törvény normaszövegének társadalmi egyeztetése során pedig mintegy 700 vélemény érkezett, amelyeket a jogszabály-előkészítő kiértékelte, majd a törvényjavaslatba beépített.

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy Törvényben építészeti alapelvek is rögzítésre kerülnek a, amelyeket a tervek készítése, azok engedélyeztetése, sőt az egész építési folyamat során figyelembe kell venni. Az építészeti alapelvek kiemelten jelzik az új Törvény irányultságát, amely a polgári jó ízlés és az építészeti minőség érvényesítésére, a természeti környezet és a zöldfelületek védelmére, továbbá az épített környezet megóvására, valamint annak fenntarthatóságára helyezi a

hangsúlyt. Az alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése ezen alapelvekre is alapozható: a Törvény a magyar építézet és építésgazdaság „alkotmányaként” szolgálhat a hétköznapokban.

A Törvény megerősíti a hatóságtól független tervtanácsok és főépítészek szerepét.

A tervtanácsi szervezetrendszer az Építési és Közlekedési Minisztériumban működő Országos Építészeti Tervtanácsot (elnöke az országos főépítész), a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő területi építészeti és településrendezési tervtanácsot (elnöke az állami főépítész), valamint a településeken működő helyi építészeti tervtanácsot (elnöke az önkormányzati főépítész) foglalja magában. (A vármegyei önkormányzat mellett nem működik tervtanács.)

A helyi építészeti tervtanács felállítása kötelező lesz a járásszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben (23 kerület). Ezek a jövőben a településképi véleményezési eljárásokban és a helyi emléket érintő felújításoknál töltenek be jelentős szerepet nemcsak az adott székhelytelepülésen, hanem a járásban lévő többi településen is. Ha az érintett terület világörökségi védelem alatt áll, a helyi tervtanács helyett az állami főépítész által vezetett tervtanács gyakorolja a hatáskört.

A helyi építészeti tervtanács megerősítése azért is indokolt, mert több megyei jogú város (például Szombathely, Szolnok, Salgótarján) és a városi jogállású települések nagy hányada ma sem rendelkezik helyi tervtanáccsal, miközben a településképi eljárások és a településtervezési feladatok megkívánják a szakmai testület létét. Jelenleg összesen 66 helyen (46 településen és 20 fővárosi kerületben) működik helyi tervtanács. A helyi építészeti tervtanácsot a járásszékhely városokban lesz kötelező megszervezni és fenntartani, de természetesen emellett más települések is dönthetnek úgy, hogy helyi tervtanácsot működtetnek.

A területi tervtanácsoknak a műemlékekkel és műemléki jelentőségű területekkel kapcsolatos szerepköre fennmarad, emellett a helyi emlékek ügyében és a településképi véleményezések során született helyi tervtanácsi véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet jogorvoslással (kifogással) élni. A Törvény egyik újdonsága ugyanis épp ez a belső jogorvoslati rendszer: a tervtanácsi döntésekkel szemben nemcsak a hatósági eljárás után lehet jogorvoslással élni (jellemzően a bíróságon), hanem a kérelmező ügyfél immár egy másik szakmai fórumhoz is fordulhat a kifogási kérelmével.

A tervtanácsi döntést nem igénylő településképi bejelentési ügyekben, valamint a településtervek elkészítésénél a főépítésznek lesz szerepe, aki egyébiránt a tervtanácsnak is elnöke. A Törvény értelmében valamennyi városi jogállású településnek kötelező lesz önkormányzati főépítészt alkalmaznia. A községek választhatnak, hogy saját települési főépítészt alkalmaznak, vagy a szomszédos községekkel összefogva – társulásban – térségi főépítészt bíznak meg. Ha egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti járasszékhely város települési főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is a főépítész.

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

A Törvény főmérnöki szervezetrendszer felállítását is javasolja. Egyrészt a vármegyei önkormányzatnál térségi főmérnök, másrészt országos illetékességgel országos főmérnök működne. Feladatköre a közlekedési- és közműfejlesztések koordinálására, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyeletére terjedne ki. A Törvény javaslatot tesz országos tájépítész tisztség létrehozására is, aki az országos főépítész munkáját segíti, valamint a balatoni főtájépítész tisztségre, aki a balatoni főépítészt segíti.

A hatósági rendszer átalakításával egyidejűleg a hatósági eljárások vonatkozásában is több egyszerűsítést hajtunk végre:

Kétféle eljárástípusban lehet majd a tervezett építési tevékenység jóváhagyását kérelmezni, az egyik az építési engedélyezési eljárás, a másik az egyszerű bejelentés tudomásulvételének kérése. Az egyszerű bejelentés eljárási szabályai ugyanis átalakulnak tudomásulvételi eljárássá. A tudomásulvételi eljárás során a terv jogszabályi követelményeknek való megfelelését a hatóság 15 napon belül ellenőrzi. Ha a tervezett építési tevékenység a jogszabályoknak nem felel meg, annak végzését a hatóság megtiltja. Az egyszerű bejelentés átalakításával, az építetők jogbiztonsága, valamint a helyi építési szabályzatokban és az országos építési követelményekben foglaltak – „eljárástól” független – betartatása jobban biztosítható. Az építés folyamatában történő ellenőrzés, nem segítette a jogszabályoknak megfelelő épületek építését, mely az utólagos szankcionálással az építetőket hátrányos helyzetbe hozta.

Változást jelent, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentációnak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem lesznek nyilvánosak.

Átalakulnak a használatbavételi eljárás szabályai, így meghatározott rendeltetésű épületek esetében (iroda, raktár) lehetőség lesz az épület használatát meghatározott készülségi fokkal is engedélyezni (a belső részek kialakítása a bérlői igényeknek megfelelően később is megvalósulhat, így az épületet nem kell utólag átalakítani), továbbá – meghatározott körben – kötelező lesz az építész tervező nyilatkozata a használatbavételhez.

Az akadálymentességre vonatkozó szabályok erősebb érvényesítése valósul meg az engedélyezési eljárásokban és a kivitelezés során, így a közhasználatú épületek esetében az építészeti-műszaki dokumentációk része lesz a rehabilitációs szakmérnök bevonásával készített tervfejezet, valamint közhasználatú épületek esetében a fővállalkozói nyilatkozat kiállításához a rehabilitációs szakmérnök nyilatkozata is szükséges lesz.

Egyes hatósági eljárások kivezetésre kerülnek, így megszűnik az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárása, mint önálló hatósági eljárás, mivel annak megtartása az éves ügyiratszám mennyisége miatt nem indokolt, valamint az más hatósági eljárásban engedélyezhető, emellett megszűnik az összevont engedélyezési eljárás, mivel azt a statisztikai adatok szerint a kérelmezők csak elvétve használják.

A települési önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. Az új Törvény ezen a szakterületen is több változást vezet be: egyesíti a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a településképi rendeletet, a kisebb településeknél jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit, az önkormányzatok számára határidőt állapít meg a HÉSZ készítése során a beérkezett vélemények feldolgozására, (ezáltal meggátolva az elhúzódozó tervmódosításokat), szigorítja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait, valamint törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg. Összességében a változtatások hatására 2 helyi rendelet helyett csak 1 rendeletet kell elfogadni, ennek a megmaradó HÉSZ-nek egyszerűbb és átláthatóbb lesz a tartalma, a tervek digitális egyeztetésének és a beérkezett vélemények gyors feldolgozásának köszönhetően átlagosan 6-7 hónappal csökkenthető egy HÉSZ elfogadásának időtartama.

A természeti környezet védelme érdekében az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás jelentősen szigorodik: a zöldterület nagysága a településen belül összességében nem csökkenhet, a beépítésre szánt területeket 500 méteres beépítésre nem szánt gyűrűvel kell körbevenni a szomszéd területtel való összenövés megakadályozása érdekében, továbbá az egészségügyi és oktatási, közmű- és infrastruktúra kapacitás rendelkezésre állását egy-egy új lakóterület kijelölésénél igazolni kell.

A Törvény a természeti környezet és a zöldterületek védelme érdekében támogató és ösztönző intézkedéseket vezet be a barnamezős területek előnyben részesítésére a zöldmezős beruházások helyett. Ezen célok elérését szolgálja a kialakításra kerülő barnamezős kataszter. Új beépítésre szánt területet csak kivételesen és közérdekből lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

A települési zöldfelületek és az építési beruházásokkal párhuzamosan megvalósuló zöldfelületek

minőségének javítása érdekében a Törvény meghatározott rendeltetésű építmények környezetének és zöldterületek kialakításához tájépítész bevonását írja elő. Emellett a törvény –az energetikai tanúsítványok rendszeréhez hasonlóan – bevezeti a zöldfelületi tanúsítványt, amely kormányrendeletben meghatározott ingatlan, épület mellett található zöldfelület és egyéb települési zöldterület állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről szolgáltat pontos információkat, ezáltal az érintett zöldfelületek tervezése megalapozottabb, az üzemeltetésük pedig hatékonyabb lesz.

A Törvény elvi szinten rögzíti, hogy az építésgazdaság szereplői, a hatóságok, a szolgáltatók és az ügyfelek az eljárási, dokumentálási, nyilvántartás-vezetési és egyéb adminisztratív feladataikat elsősorban, a hatósági ügyintézés esetében pedig kizárólagosan elektronikus formában végezzék. Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le.

A Törvény a műemlékvédelem területén is jelentős újításokat kíván bevezetni. A Törvény elismeri, hogy a műemlékek fenntartása és megóvása többletköltséggel jár, amelyet nem lehet egyoldalúan áthárítani. Ha az állam egy adott építményt műemléki védelem alá helyez, akkor az érintett tulajdonosoknak, használóknak nemcsak többletkötelezettséget kell előírni (örökségvédelmi szabályok betartása), hanem azzal egyidejűleg az érintettek számára jogosultságot (támogatásokat és kedvezményeket) is biztosítani kell.

Műemlékeink összessége a magyar építészeti kultúra magas minőségi színvonalat képező alkotásain keresztül nemzeti identitásunk kifejeződését jelentik.

A Törvény által bevezetett nemzeti emlékekre és helyi emlékekre vonatkozóan a Törvény egyértelműen meghatározza, hogy egy adott építmény vagy egyéb érték milyen feltételekkel kerülhet védelem alá, valamint a műemléki értékkel már nem rendelkező emlékek miként kerülhetnek ki a védelem alól. A Törvény alapján a nemzet kulturális önazonossága szempontjából fontos, eddig nem védett emlékekkel bővül a védendő értékek köre.

A Törvény elrendeli a helyi emlékek felülvizsgálatát 2025. december 31-ig olyan módon, hogy a jelenlegi helyi egyedi és területi védett örökségi elemek – a szükséges értékvizsgálat elvégzése és a helyi védelem elrendelését alátámasztó szakértői dokumentációnak a kulturális örökségvédelemért felelős miniszternek történő megküldése alapján – helyi emlékké válnak, és az egységes műemlékvédelem részét képezik. Az önkormányzat oltalmazó szerepe megmarad, hiszen az ilyen építmények, tájépítészeti alkotások továbbra is helyi rendelettel állnak védelem alatt. Építési tevékenység engedélyezése előtt a helyi tervtanács véleményét kell majd kikérni, a településképi bejelentési ügyekben az önkormányzati főépítész szakmai feladatai erősödnek, és az önkormányzatnak továbbra is lehetősége lesz önkormányzati támogatás biztosítására, például a helyi emlékek felújításának és méltó hasznosításának elősegítése érdekében.



A Törvény azt is rögzíti, hogy 15 évente el kell végezni a műemlékállomány revízióját, és ennek eredményei alapján meg kell állapítani, hogy a meglévő műemlékeknél a védettséget megalapozó értékek fennállnak-e, a védettség fenntartása indokolt-e a továbbiakban.

A Törvény tartalmazza a hatálybalépésével egyidejűleg szükségessé váló törvénymódosításokat is, az új törvény elnevezésével és fogalomhasználatával történő összhang érdekében. A legjelentősebb változás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv.) érinti. A Trtv. a Balaton vízparti területeire vonatkozó építési szabályozás tekintetében a korábbi Balaton-törvényhez képest szigorúbb szabályokat tartalmaz (pl. új beépítésre szánt területet már nem lehet kijelölni, a part 30 méter széles sávjában nem lehet építeni, továbbá az egyes építési övezetekben a beépítés intenzitása a helyi építési szabályzatokban a törvény hatálybalépésekor érvényes mértékhez képest nem növelhető). Az utóbbi években a Balaton vízpartján bekövetkezett változásokat azonban – ilyenek többek között a turisztikai igények változása, a járvány és az adózási kedvezmények hatásaként az üdülők házak, hétvégi házak szerepének felértékelődése, apartmanházak építése – a Trtv. és a végrehajtását segítő alacsonyabb szintű jogszabályok sem tudták mederben tartani, nem emeltek gátat a vízpartközeli területek erőteljes beépítése számára. Az elmúlt időszakban látható volt, hogy még a jogszerűen beteljesített igények kielégítése is a Balaton ökológiai rendszerének felborulásával fenyeget, ezért olyan tervezési és szabályozási rendszert szükséges létrehozni, amely – a településrendezési tervek gyors reagálása mellett – az országos érdekből szükséges védelmi keretek rögzítésével hatékony eszközt jelent a környezeti adottságok megőrzésére, ezáltal a turisztikai potenciál fenntartására.

A Trtv. módosítása a Balaton vízparti területein olyan szabályozási és tervrendszert hoz létre,

ahol törvényi szinten biztosítottak a természeti erőforrások megőrzéséhez, a táj védelméhez, az egészséges élethez és a közhasználatához kapcsolódó alapelvek és garanciális szabályok, és ezek megfelelő hivatkozási alapot teremtenek az értékeket veszélyeztető tevékenységek meggátolásához,

az országos feladatkörű szervek által kibocsátott jogszabályok és tervek csak az országos érdekből szükséges előírásokat rögzítik – azokat illetően egyértelműek és szigorúak, továbbá

az önkormányzatok saját hatáskörben dönthetnek a helyi feladatellátáshoz kapcsolódó (és országos érdekeket nem sértő), az adminisztrációs jellegű, pontosító vagy az ökológiai állapotot és a településképet kedvezően befolyásoló kérdésekben.

A szabályozás során a Trtv.-ből nem kerül alacsonyabb jogszabályi szintre egyetlen előírás sem, ugyanakkor a Trtv. kiegészül többek között a szabályozási partvonal vagy a természetes partszakasz fogalmával, a Balaton vízparti területei kijelölésének alapelveivel, a beépítés részletesebb feltételeivel, a természetes partszakasz részletesebb előírásaival, a Vízparti Tervben zöldterületként jelölt, tehát országos érdekből zöldterületbe sorolt területek átsorolhatóságának megszüntetésével, a fürdőzésre felhasználható partszakaszok, mint elsődleges rendeltetés biztosításával. Mindez szoros kapcsolatban áll a Törvény által kiemelten kezelt természeti rendszerek megőrzésének elvével.

A Törvény a vármegyei területrendezési tervek kivezetésére tesz javaslatot. A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően az adatok, téradatok olyan részletességgel állhatnak elő, amelyek lehetővé teszik, hogy az Országos Területrendezési Terv (OTrT) tartalmazza mindazon pontosításokat, amelyek eddig csak vármegyei szinten történhettek meg. A technikai feltételeken túl a megújuló elektronikus térségi tervezést támogató rendszer (E-TÉR) segítségével az egyeztetési folyamat is a jelenlegi mélységben történhet meg, ezzel adminisztrációs tehertől és költségektől szabadítva meg a vármegyei önkormányzatokat. A vármegyei önkormányzatok számára az önálló döntési lehetőség jelenleg csupán az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek tekintetében van, a többi térségi elemeihez az egyes szakágak közigazgatási képviselői biztosítják az adatszolgáltatást. Az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek esetében a szakmai tapasztalat igen ellentmondásos volt. Egyes korlátozó jellegű védelmi övezetek kijelölése átgondolatlanul történt, és akadt példa arra, hogy az önkormányzat az övezet hatályon kívül helyezését kezdeményezte. A fejlesztési típusú övezetek kijelöléséből származó előnyök nem ismertek, de az Építési és Közlekedési Minisztérium feladatkörrel rendelkező szervezeti egysége mind a védelmi övezetek, mind a fejlesztési övezetek tekintetében a jogszabályok hatályba lépéséig monitorozza azok érvényesülését, értékeli előnyeiket, hátrányaikat, és ennek megfelelően tesz javaslatot az OTrT-ben való fenntartásukra, elvetésükre vagy módosításukra. Ezen túlmenően a vármegyei önkormányzatoknak továbbra is megmarad a jogköre a vármegyei adottságokon és fejlesztési igényeken alapuló egyedi övezetekre vonatkozó javaslattételre, és minden további tartalmi elem esetében lehetőségük marad állást foglalni. A fentiek alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A fentiekkel összefüggésben elsősorban a Trtv.-ben és más érintett törvényben is hatályon kívül kell helyezni a vármegyei területrendezési tervekkel kapcsolatos rendelkezéseket. Mindezekon kívül az OTrT felülvizsgálata során a környezeti terhelés megfelelő szintű vizsgálata megtörténik, a környezeti értékelés az érintett államigazgatási szerveknek a dokumentum részletezettségére, mélységére vonatkozó véleménye alapján készül.

## Részletes indokolás

### 1-2. §

A Törvény célját és hatályát tartalmazza.

### 3. §

A 4. §-15. §-ig kifejtett építészeti alapelvek felsorolását tartalmazza.

### 4-15. §

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a településtervek készítése, a főépítési és a tervtanácsi tevékenység gyakorlása során, sőt az egész építési folyamat alatt egyaránt figyelembe kell venni.

Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik az új Törvény irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a természeti környezet védelmére, az épített környezet megóvására, valamint az építmények energiahatékonyságára helyezi a hangsúlyt.

Az építészeti alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése az alapelvekre is alapítható.

Az építészeti alapelvek a következők:

#### *A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve*

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve a tudatos, minőségi részvétel és felelősség követelményét állítja fel.

A „polgár” kifejezés a jogalkotó minőségmegőrző és minőségteremtő elkötelezettségi szándékát hivatott kifejezni. A „jó ízlés” normatíva szinten „ítélőképesség”-et jelent. Ebben a szóösszetételben a gyakorlatban tapasztalható társadalmi differenciáltság kerül nevesítésre, amely szerint érzékelhető (ha objektíven nem is mérhető, de tapasztalható) egy tudatossági, tájékozottsági, tanultsági, kifinomultsági szemléletet követő hozzáállás. Az ilyen szemlélettel bíró állampolgár az építési folyamatra az egyén érdekein túlmutatóan, komplexen, mint közös kulturális örökségünk teremtésére képes tekinteni. Ebben az értelemben a „polgár” minőségjelző, azt az állampolgári attitűdöt, még inkább tudatosságot jelöli, ami a felelősen gondolkodni képes, környezetére és közösségére érzékeny ember gondolkodását és cselekedeteit alapvetően meghatározza. Ez a tudatos, minőségi részvétel és felelősség a norma, amihez jogalkotó szerint igazodni szükséges, amit mértékadónak tekintünk.

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség követelménye akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, és összhangban van a településképi követelményekkel.

#### *A szükséges minimum elve*

A szükséges minimum elve a tervezési és az építési folyamat során minden esetben a valóságon alapuló, minőségi megvalósításra törekvő, ugyanakkor takarékos szemléletet vár el a folyamat

valamennyi résztvevőjétől. A szükséges minimum elve a jogalkotó szándéka szerint érvényesül minőségi követelményként az igények felmérése során éppúgy, mint a tevékenységek, folyamatok tervezése, és az építési folyamat egésze során. Ennek alapvető eleme a lépték mértékletes megválasztása és az építési folyamat helyszínéhez igazodó, a tágabban vett identitás hangsúlyos figyelembe vételével történő megvalósítás.

A szükséges minimum elve kiterjed az általános és sajátos építményfajta szerinti építmények hatósági eljárásainak időigényére, az eljárásban résztvevő társhatóságok (szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók) körére, bevonásuk feltételeire és a közreműködésre vonatkozó eljárási szabályokra is. A jogalkotó hangsúlyos célja, hogy a minőség fenntartásának feltétlen követelményét szem előtt tartva az eljárások ne húzódjanak el és azokban csak a valóban indokolt és szükséges társhatóságok nyilvánítsanak véleményt.

#### *A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve*

A Törvény támogatja a kritikai regionalizmus alapú megközelítést, azoknak a települési és tájegységi közösségeknek a működését, amelyek a helyi építészeti örökség felmutatására és népszerűsítésére szerveződnek.

Szükséges a helyi önkormányzatnak összegyűjtenie, valamint a településképi arculati kézikönyvben mindenki számára bemutatni – ideértve a kézikönyvnek a helyi lakosság részére történő eljuttatását is – a helyi jó példákat, amely magába foglalja az épületek anyaghasználatáról, formavilágáról és a hagyományos építési termékek használhatóságáról való értékközpontú állásfoglalást is.

A Törvény elismeri a helyi építészeti érték védelmét, valamint hogy az építészeti minőség elve és a szükséges minimum elve szoros kapcsolatban vannak egymással, mivel a településképbbe és tájba illő épületek mind méretüknél, mind formaviláguknál és anyaghasználatuknál fogva nem túlzóak, hanem illeszkednek a település és a táj kialakult állapotához.

#### *A természeti rendszerek megőrzésének elve*

A természeti környezet és az elért védettségi szint tiszteletben tartása a jogalkotó szándéka szerint a szabályozás egészét átható vezérelv, annak érvényesülését mind a településtervezés, mind a már meglévő építészeti örökség méltó hasznosítása, mind pedig az új építmények elhelyezése során biztosítani szükséges. Az alapelv az Alaptörvényben foglaltaknak az építési jogba történő átültetését szolgálja.

A szakasz a zöldterületek védelme érdekében a településtervezés során érvényesítendő szabályokat állapít meg, amelyek szerint a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. Ebből következik, hogy zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű zöldterület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére is szigorú szabályokat alkot a jogalkotó: a barnamezős területek elsőbbségére vonatkozó alapelvvel összhangban új beépítésre szánt területet csak kivételesen és kiemelt közérdekből lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

A természeti környezet megőrzésének elvével összhangban nem csupán az új beépítésre szánt területek kijelölésének rendjén kell szigorítani, hanem a már beépített területek esetében a beépítési intenzitás növelését is keretek közé kell szorítani és a biológiai aktivitás szinten tartását is meg kell követelni. Ennek megfelelően az új beépítésre szánt területek kijelölésének követelményei közé tartozik a biológiai aktivitás érték szinten tartása, valamint a beépítésre már kijelölt területek preferálása is.

Új lakóterület kijelölése esetén többletkövetelmény a lakóterület élhetőségét megalapozó szükséges infrastruktúra (utak, közművek, köznevelési és egészségügyi intézmények) biztosítása. Az ismertetett feltételek meglétét az önkormányzat külön döntéssel köteles igazolni, ahogyan a Trtv. vonatkozó követelményeinek teljesülését is.

Kiemelt közérdek esetében a Törvény egyes esetkörök alól az országos főépítész részére felmentési jogot biztosít.

#### *A barnamezős területek elsőbbségének elve*

A barnamezős területekről digitális közhiteles nyilvántartást kell vezetnie a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek.

A barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni az új beépítésre szánt területnek minősülő zöldmezős területekhez képest. A barnamezős területek hasznosítását kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és sajátos településrendezési, településképi és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.

#### *Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve*

Az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos az építészeti örökség elemeinek – közöttük a műemlékeknek – a veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése. Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.

A műemlékeken építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével. Az építészeti örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.

Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal és egyéb pénzügyi eszközökkel (adó- és illetékkedvezmény) támogatja.

A nemzetközi együttműködésben a nemzetközi szerződésekkel összhangban érvényesíteni kell a határokon túli magyar vonatkozású kulturális örökség, és a más nemzetek hazánkban található kulturális örökségének védelmét.

#### *Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve*

Az élet-, egészség- és vagyonvédelem az egész építészeti szabályozást átható követelmény, amelynek gyökerei szintén az Alaptörvénybe ágyazódnak. Az építési folyamat valamennyi résztvevője és valamennyi hatóság, szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója számára is

Az alapelv az egészségvédelem körében az építménynek a rendeltetéséhez képesti legmagasabb szintű életminőség biztosítását írja elő, míg az egészség- és vagyonvédelem körében kiemeli az építésnél használt megoldások, technikák és anyagok később történő azonosíthatóságának követelményét.

Az alapelv kiterjesztő értelmezést normába emelve a törvény nem csupán az építmények tervezése és kivitelezése során várja el a környezet lehető legkisebb terhelését, hanem azt megelőzően és azt követően is. Az alapanyagok kitermelése, és az építési termékek gyártása során éppúgy érvényesíteni kell a környezeti terhek minimalizálását, mint az építmény üzemeltetése során. Az építési folyamat során képződő hulladékok kezelésével kapcsolatban pedig követelmény, hogy a lehető legnagyobb mértékben anyagában kerüljenek hasznosításra

Az akadálymentesség a közhasználatú építményekkel szembeni követelmény, amelynek minél teljesebb megvalósítására a közhasználatú építmény építése, felújítása, és bővítése során is törekedni kell.

Az egyetemes tervezés olyan preventív tervezési szempont, amely szerint az épített környezet mellett a szolgáltatásokat is akadálymentessé kell tenni, így lesz a környezetünk olyan, hogy minden ember funkcionálisan használni tudja azt. Az eleve így tervezett épületek nem zárják ki az esztétikumot, a beruházást nagymértékben nem növelik, és a költségek hosszútávon kifizetődnek.

#### *A hazai ellátásbiztonság elve*

Az építési alapanyagok és építési termékek hazai piacán arra kell törekedni, hogy a keresletet meghaladja a kínálat a magyar építési alapanyagok és építési termékek vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési anyagok is rendelkezésre álljanak.

A törvényjavaslat célja, hogy az építmények tervezése és kivitelezése során az elérhető legnagyobb arányban kerüljenek felhasználásra magyar természetes és növény anyagok.

### *A digitalizáció elve*

Az állam folyamatos fejlesztésekkel törekszik arra, hogy az építésgazdaság szereplői, a hatóságok, a szolgáltatók és az ügyfelek az eljárási, dokumentálási, nyilvántartás-vezetési és egyéb adminisztratív feladataikat elsősorban, a hatósági ügyintézés esetében pedig kizárólagosan elektronikus formában végezzék.

A településtervek készítése során az adatszolgáltatás és a településtervek egyeztetése digitális egyeztető felületen történik, a településtervek készítésének és módosításának gyorsítása, átláthatóvá tétele és az országosan egységes tervnyilvántartás kialakítása érdekében.

Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le, tiszteletben tartva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében.

Ha a fenti feladatok ellátására külön alkalmazás, szakrendszer vagy nyilvántartás áll rendelkezésre, a feladatellátás abban zajlik.

### *A szabályozó felelősségének elve*

A települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott HÉSZ vagy kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, ha a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó jogszabály-módosítást léptet hatályba, és ebből az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

## **16. §**

A Törvény azokat a fogalmakat rögzíti, amelyek a Törvény normaszövegében előfordulnak és jelentésük, tartalmuk értelmezésre szorul. A fogalmak az Étv., a Tktv. és Kötv. fogalom-meghatározásaiból, valamint egyes végrehajtási rendeletek törvényi szintet megkívánó fogalmaiból kerülnek át, az építésgazdasági és a szakmai kamarai fogalmak pedig újonnan, előzmény nélkül kerülnek be a Törvénybe.

## **17-21. §**

A törvényjavaslat állami feladatként nevesíti az építésüggyel és a műemlékvédelemmel kapcsolatos jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatellátást.

Az állam legfőbb feladatai közé tartozik a települések beépítésre szánt területei terjeszkedésének

korlátozása és a barnamezős területek elsődleges felhasználásának elősegítése, a műemlékek és a műemléki területek védelmét és fenntartható használatának elősegítése, az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítása, valamint a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérése, tudományos alapú értékelése, megőrzése és megismertetése.

Az Országgyűlés az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében – az Alaptörvényből következően - gondoskodik a központi törvényi szabályozás megalkotásáról és ennek az építészeti elvárásoknak megfelelő szükség szerinti felülvizsgálatáról, az építésügy központi feladatainak ellátásához szükséges források biztosításáról, valamint a települések településképi és településüzemeltetési feladatainak ellátásához támogatások biztosításáról.

A Kormány felelőssége az építésügy és a műemlékvédelem központi feladatainak ellátása körében a vonatkozó szükséges kormányrendeleti szintű szabályok – nemzetközi előírásokkal is harmonizáló megalkotása, a főépítési, tervtanácsai, valamint a hatósági intézményrendszer működtetése, a településképi szempontból kiemelten meghatározó területek kijelölése és ezekre, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyekre vonatkozóan településképi-érvényesítési eszközök létesítése, a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátása, valamint a minőségi építészeti elősegítő oktatási, kutatási, műszaki fejlesztési, építészeti nevelési programok támogatása.

A Kormány sajátos településrendezési, telekalakítási és építési előírásokat (anyagi jogi előírásokat) állapíthat meg, valamint az építési tevékenységgel összefüggően különös hatósági eljárási szabályokat is rögzíthet a következő esetekben: a kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlék-együttesek telkére, azok felújítása és méltó hasznosítása érdekében, a barnamezős területekre, azok kármentesítéssel és adómentességgel egybekötött hasznosítása érdekében, valamint a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén, a menekülteket befogadó építmények vonatkozásában.

A Kormány építésügyért felelős tagján (a továbbiakban: miniszter) keresztül ellátja az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták tekintetében az összehangoló feladatokat is.

Az ágazati miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

1. ellátja az építésügyi és örökségvédelmi hatóságok szakmai irányítását,
2. ellátja az országos főépítészen keresztül az állami főépítészek, a területi tervtanácsok és a főmérnökök szakmai irányítását,
3. szakmai segítséget nyújt az országos főépítészen keresztül az önkormányzati főépítészek és a helyi tervtanácsok munkájához,
4. ellátja az építésgazdaság ágazati irányítását,
5. a műemléki értékeket és területeket védetté nyilvánítja, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti,
6. elősegíti - a Kormány kulturális örökség védelméért felelős további tagjai, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával - az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,



7. elősegíti - a természetvédelemért, valamint az erdőgazdálkodásért felelős miniszter bevonásával - a települési zöldinfrastruktúra megőrzését, fejlesztését és védelmét,
8. a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,
9. ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás, valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (Dokumentációs Központ) és a Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás (NÉNY) szakmai irányítását és felügyeletét.

## **22-23. §**

A települési önkormányzat – a Törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között – településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi feladatokat lát el.

A települési önkormányzat a vonatkozó jogszabályok és az építési követelmények helyi viszonyokhoz történő igazítása érdekében meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó helyi követelményeket.

A fővárosi önkormányzat gondoskodik az egységes településfejlesztésről, és a kerületi önkormányzati szabályozás vonatkozásában keretszabályokat állapít meg.

A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében elfogadja és felülvizsgálja a településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és a HÉSZ-t, érvényesíti a HÉSZ-ben rögzített településképi követelményeket, önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi tervtanácsot működtet.

A településtervének elkészítésére, módosítására és annak jóváhagyására kiemelt közérdekből a települési önkormányzat a Kormány által kötelezhető, azonban ilyen esetben a pénzügyi fedezetet a központi költségvetésben tervezni kell.

## **24. §**

A törvényjavaslat által meghatározott mérnöki és építészeti tevékenység főszabály szerint csak a Törvényben szabályozott kamarai tagsággal végezhető. E főszabály alól kormányrendelet felmentést adhat. A kötelező feltétel a garanciája a kamarák szakmai minőséget és etikai elveket érvényesítő működésének.

A törvényjavaslatban meghatározott tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek és vállalkozók a tevékenységüket csak akkor folytathatják, ha a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követően bejelentik a székhelyük szerint illetékes területi kamarának. A területi kamara a vállalkozást nyilvántartásba veszi.

A törvény csak szűk körben teszi lehetővé a kamarai tagság nélküli mérnöki és építészeti tevékenységet a már említett minőségi garanciák miatt.

#### **25-26. §**

A szakmai kamarák területi elven létrejövő, tagsággal, önkormányzattal, feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek. A javaslat alapján két szakmai kamarai szervezet működik: a 24. §-ban meghatározott tevékenységeket folytató mérnökök és építészek kamarája.

A kamarai rendszer mindkét esetben kétszintű. A területi kamarákat a tagsági feltételeknek megfelelő természetes személy tagok meghatározott területi (regionális, megyei, fővárosi) illetékességgel, az országos kamarákat – a Magyar Mérnöki Kamarát és a Magyar Építész Kamarát – az azonos tevékenységű területi kamarák hozzák létre országos illetékességgel. A kamarák önálló jogi személyek.

A területi kamarák alapszabályukban meghatározottan helyi csoportot hozhatnak létre, mely különösen regionális szerveződés esetén célszerű és indokolt, mivel e szervezeti egységeket a területi alapszabály átruházott jogi személyiséggel ruházhatja fel és így a kamara hatékony működését tudja biztosítani.

Az országos kamaráknak, tekintettel a tevékenységek széles körére, szakmai tagozatokat kell létrehozni a megfelelő szakmai érdekképviselő biztosítása érdekében. A rendelkezés meghatározza azokat a szakterületeket, amelyeken az országos kamarák tagozatokat kötelesek létrehozni, illetve a meghatározottakon túl a kamarákra bízva a döntést a további tagozatok létrehozásának lehetőségét biztosítva.

A törvényjavaslat rögzíti a kamarák gazdálkodásának legfontosabb alapelveit és alapelemeit. A mérnöki és építész kamarák legfőképpen tagdíjbevételükből gazdálkodnak. A tagdíj mértéke országosan egységes, és annak megállapítását az országos küldöttgyűlés hatáskörébe kell utalni, ahol a területi kamarák tagsági képviselője jár el. A kamara gazdálkodása körében csak jogi személy nonprofit gazdasági társaságot alapíthat, de semmilyen gazdasági társaságnak nem lehet tagja.

#### **27-31. §**

A területi kamara a szabályozás centruma. Itt történik a mérnökök és építészek tagfelvétele, az országos ügyintéző szervek megválasztása és az alapszabály elfogadására jogosult küldöttek megválasztása.

A területi kamara a köz érdekében számára meghatározott közfeladatokat, érdekképviselőt és öngazgatási feladatokat lát el.

A területi kamara közfadatai körében ellát eredendően az állam tevékenységi körébe tartozó

feladatokat, és elsőfokú közhatalmi szervezetként eljár. Kezeli a jogosultsági ügyeket, de a jogosultsági szabályokat nem a kamara hozza, azokat jogszabály számára előírja. Tagjairól és azok jogosultságáról közhiteles nyilvántartást vezet. A közérdek védelme megkívánja, hogy a kamara megóvja a társadalom egyes tagjait a színvonalatlan mérnöki, építészeti szolgáltatástól, ezért szakmailag felügyeli a jogosultak tevékenységét, kivizsgálja a panaszokat.

A területi mérnöki és építész kamarák érdekképviselési jogköre kizárólag szakmai kérdésekre korlátozott.

A területi mérnöki és építész kamarák öngazgatási feladatkörükben ellátnak minden olyan tevékenységet, amely elősegíti a szakmai elveknek a tagság munkájában való érvényre jutását.

A területi kamarák legfőbb képviselési és döntéshozó szerve – a demokratikus elveknek megfelelően – a taggyűlés, mely jogosult a tisztségviselők, a küldöttek és az ügyintéző szervek megválasztására, a területi kamarák egyesülésének és szétválásának kimondására. A törvény az ügyintéző szervek és tisztségviselők legfontosabb feladatairól intézkedik.

Elsődlegesen a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntések, a választás és határozathozatal, valamint a felügyelőbizottságra vonatkozó szabályok, valamint a kamara hatáskörébe utalt közigazgatási ügyek intézésének szervezeti és eljárási rendjének megállapításával megalkotja az önkormányzat működését biztosító törvényi garanciákat.

A területi kamarák, ahol ezt kis létszámuk vagy a működési költségekkel való racionálisabb gazdálkodásuk indokolja, egyesülhetnek és közös területi kamaraként működhetnek tovább. Az egyesülést kiváltó indokok elmúltával ugyanezen területi kamarák szét is válhatnak.

### **32-37. §**

Az országos mérnöki, illetve építész kamara a számára meghatározott közfeladatokat, érdekképviselést, öngazgatási feladatokat látja el.

Az országos kamara közfadatai körében ellát eredendően az állam tevékenységi körébe tartozó feladatokat, és másodfokú jogkörben eljár. Országos összesítésben vezeti, és a nyilvánosság számára biztosítja a tervező és szakértői jogosultsággal rendelkezők közhiteles névjegyzékét.

Az országos kamara nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok (etikai kódex, versenyszabályzat) kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését.

Az országos kamara feladatainak ellátása során a szakminisztériumokkal, önkormányzatokkal, kamarákkal és más köztestületekkel való kapcsolata és együttműködése elengedhetetlen feltétel. A javasolt rendelkezések ezt biztosítják.

Az országos mérnöki és építész kamara öngazgatási feladatkörében megalkotja az alapszabályát, etikai-fegyelmi szabályzatát, és e törvény keretei között intézkedik még minden olyan kérdéstről, melyet a szakma a szakszerű és etikus működéséhez szükségesnek tart.

Az országos kamarák legfőbb képviseleti szerve a küldöttgyűlés, mely jogosult az országos tisztségviselők megválasztására és az országos alapszabály, az etikai-fegyelmi szabályzat elfogadására, a tagdíj megállapítására. A küldöttgyűlés létszámát a tervezet nem állapítja meg, az a területi kamarák taglétszáma függvényében, a választás alapján alakul ki.

A törvényjavaslat az országos ügyintéző szervek és tisztségviselők legfontosabb feladatairól intézkedik, továbbá rendelkezik törvényességi garanciákat hordozó szervezeti és eljárási kérdésekben.

Az egyes mérnöki és építészeti szakterületek szakmai kérdéseinek országosan egységes kezelésére az országos kamarán belül szakmai tagozatok működnek. Az országos szakmai tagozatok munkájában bármelyik területi kamarai tag részt vehet. Egy kamarai tag akár több szakmai tagozatnak is tagja lehet. A szakmai tagozatokra vonatkozó részletesebb szabályozást a törvény az országos alapszabály hatáskörébe utalja, azonban a szakmai tagozatoknak véleményezési jogot biztosít a saját szakmai területüket illető ügyekben, mellyel a szakmai színvonal és országosan egységes gyakorlat kialakításának feltételét teremti meg. Az országos kamara szakmai állásfoglalásától a területi kamarák és a szakmai tagozatok nem térhetnek el.

Az országos kamarák szervezetének és működésének alapszabályát az országos alapszabály. A törvényjavaslat csak a kifejezetten indokolt szabályokat állapítja meg, egyébként a kamarai önkormányzatiságot nem korlátozza.

### **38-39. §**

A jelölések és választások rendjéről az önkormányzatiság elvének megfelelően, az országos alapszabályban kell intézkedni. A törvényjavaslat a választásokkal kapcsolatban csupán garanciális rendelkezéseket tartalmaz.

A tisztségviselők, bizottsági tagok, küldöttek és tagozati elnökök megbízatása legfeljebb négy évre szól és újraválaszthatók. Az országos elnök, az országos felügyelőbizottság és az országos etikai-fegyelmi bizottság elnökei legfeljebb két alkalommal választhatók újra.

A területi kamarában bármelyik tag jelölhető tisztségviselőnek, az országos kamarába pedig bármelyik területi kamara bármelyik tagja jelölhető, tehát nemcsak a küldöttek. A tisztségviselőket titkosan kell megválasztani. Az összeférhetetlenség szabályai a kamarai közélet tisztaságát szolgálják. A törvényjavaslat a tisztségviselők megbízatása megszűnésének eseteit és a visszahívás módját megállapítja. Ezekkel a rendelkezésekkel az önkormányzati működés garanciáit teremti meg.

#### **40-42. §**

A kamarai tagság alanyi jog, a törvényi feltételek megléte esetén a tagfelvétel nem tagadható meg. Ennek érvényesülését a bírói jogvédelem garantálja. A kamarai tagságra jogosultak köre szélesebb, mint a kötelező tagsághoz kötött tervezői, illetve szakértői tevékenységet végzők köre. A kamarai felvételre jogosító követelmények elsősorban az elméleti, felsőfokú ismeretek megszerzéséből és azok begyakorlásából állnak. A feltételek megléte esetén a jelentkező mérnököket kérésükre fel kell venni a területi kamarába. A rendelkezés garanciális szabályokat alkot meg a kérelem benyújtására, annak elbírálási rendjére. A tagfelvétel csak a törvényben meghatározott esetekben tagadható meg. A tagfelvételi eljárásban biztosítva van az első és a másodfok, illetve végül a bírósági jogorvoslat lehetősége.

Mindkét szakmai kamarában való egyidejű tagság kizárása nem indokolt. A tag jogait és kötelezettségeit a javaslat megállapítja. A jogok korlátozásának lehetőségét kizárt. A tagsági viszonynak a kamara által való megszüntetése kizárólag a törvényben meghatározott okokból és esetekben, és akkor is csak végleges határozattal lehetséges.

A tagfelvételhez szükséges gyakorlati idővel még nem rendelkező mérnököt, illetve építészt kérésére a kamara szavazati jog nélküli tagjelöltként felveheti.

#### **43-49. §**

A mérnöki, illetve építész kamarák feladata az általános szakmai szabályok és a saját döntéseikkel kialakított etikai normákkal megállapított minőségi szint biztosítása. Ennek betartása a kamara számára követelmény. Ennek a feltételét a javaslat meghatározza. A tagok tevékenységével összefüggő szakmai, illetve etikai-fegyelmi szabályok szándékos vagy gondatlan megszegésének szankcionálása tartozik e körbe.

Az etikai-fegyelmi jogkör kétfokúsága megmarad, de a korábbi szabályoktól eltérően az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság is országos szinten kerül megszervezésre, benne a területi kamarák által választott tagok fognak tevékenykedni. Az eljárás alá vont tag részvételét és védekezését az eljárásban biztosítani kell. Az etikai-fegyelmi bizottság tanácsban jár el, amelynek személyi összetétele nem sértheti az összeférhetetlenség elvét. Az eljárás méltányossága és célszerűségének megőrzése miatt annak megindítására a javaslat elévülési határidőket szab meg.

#### **50-51. §**

A mérnöki, illetve építész kamarák működésének törvényességi felügyeletét a Kormány által kijelölt miniszter gyakorolja. A kamarák jogsértő működése esetén a törvényességi felügyeletet gyakorló miniszter az itt meghatározott szabályok szerint jár el.

A törvényjavaslat megállapítja a jogsértő határozatok eseteire vonatkozó jogorvoslati és eljárási szabályokat.

Az országos kamara bírósági nyilvántartásba vétellel jön létre, erről az országos kamara közvetlenül a bíróságtól értesül.

## 52. §

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a kamarák által intézett ügyek közül melyek tekinthetők közigazgatási hatósági ügynek. A kamarák által intézett közigazgatási hatósági ügy kétfokú, abban a területi vagy országos kamara titkára, főtitkára a hatáskör gyakorlója.

## 53-56. §

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

A hatósági feladatokat a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő építésügyi (és a Törvény hatálybalépése előtt még különálló építésfelügyeleti) hatóság látja el, a döntéseket hatósági ügyintéző készíti elő, azok a normatív jogszabályi rendelkezésekre (anyagi jogi szabályokra) épülnek és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény eljárási szabályainak betartásával születnek meg. A döntésekkel szemben bírósági felülvizsgálatnak van helye. A hatósági rendszer tehát egyszintű, ugyanakkor az ágazati miniszter szakmai irányítást gyakorol a hatósági tevékenység vonatkozásában.

A főépítési szervezetrendszer 3 szintű, az országos főépítészt, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő állami főépítészt és az önkormányzati (települési, térségi) főépítészt foglalja magában.

A törvény a Balatoni főépítész szerepét is megerősíti: a Balatoni főépítész kötelezően tagként vesz majd részt az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: OÉT) és a területi tervtanácsok ülésein is, amennyiben a tervezett beruházás az illetékességi területére esik, véleményezési joggal bír az illetékességi területén lévő település településtervének készítésekor és módosításakor a terv elfogadásának záró szakaszában, továbbá véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, továbbá az illetékességi területén tervezett az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló eljárásban javaslatával támogatja az országos főépítészt véleménye kialakításában.

A főépítészek elsődlegesen településképi és műemlékvédelmi szempontokat érvényesítenek, döntéseiket a normatív jogszabályi előírások mellett az építészeti alapelvekre – többek között a minőségi építészet követelményére – alapítják, és a véleményüket több esetben egy testület (tervtanács) elnökeként hozzák meg.

Az önkormányzati főépítési döntések megelőzik a hatósági eljárást, és a szakmai véleményüket (ideértve például az önkormányzat által kiadott településképi véleményt is) a hatósági engedély iránti kérelemhez mellékelni kell. A főépítési feladatellátást az országos főépítész szakmailag

irányítja.

A törvényjavaslat meg kívánja erősíteni a főépítési szervezetrendszer, mivel az a minőségi építészet képviselőjében jelentős szerepet tölt be. Szükséges kiemelni, hogy a főépítészek nemcsak egyszemélyi felelősök, emellett ők vezetik az országos, a területi és a helyi tervtanácsokat – mint az adott tervtanácsok elnökei –, így ezeknek a testületeknek a munkájában is elvülhetetlen szerepet töltenek be. Egyszemélyi felelősként és a tervtanácsok elnökeként a településrendezési, a településképvédelmi, a területrendezési, a műemlékvédelmi és az építészeti-műszaki szakmai feladatellátásuk igen jelentős.

A Törvény – amint erre már korábban is utalás történt – 3 szintű főépítési rendszerre tesz javaslatot, amely

- a) az országos főépítészt,
  - b) az állami főépítészt és
  - c) az önkormányzati (települési, térségi) főépítészt
- foglalja magában. Továbbá meghatározza a jogállásukra és a feladataikra vonatkozó szabályokat.

Az országos főépítész az Építési és Közlekedési Minisztériumban szakmai felsővezető, aki megfelelő szakmai végzettséggel és hivatali szervezettel látja el feladatát. Feladatai közé műemlékvédelmi, településrendezési és építészeti-műszaki ügycsoportok egyaránt tartoznak.

Az állami főépítész a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működik, főosztályvezetői besorolású, szakmai végzettséggel rendelkező kormánytisztviselő, munkáját pedig Állami Főépítészeti Iroda segíti. Feladatai közé területrendezési, településrendezési és építészeti-műszaki ügycsoportok egyaránt tartoznak.

Mivel a helyi településképi követelmények érvényesítésében, a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok gondozásában, valamint építészeti-műszaki tervdokumentációk véleményezésében a települési főépítészeknek igen jelentős a szerepük, azonban jelenleg csak mintegy 400 település rendelkezik települési főépítéssel, ezért a Törvény az ő vonatkozásukban vezeti be a legjelentősebb változást.

E szerint – természetesen a főváros, a fővárosi kerületek és megyei jogú városok mellett – valamennyi városi jogállású településnek kötelező lesz saját önkormányzati főépítészt alkalmaznia.

A községi jogállású (vagy nagyközségi címmel rendelkező) települések vonatkozásában viszont választási lehetőséget kínál a Törvény:

1. saját önkormányzati (települési) főépítészt alkalmaznak,
2. a szomszédos községekkel összefogva közösen alkalmaznak önkormányzati (térségi) főépítészt, vagy
3. ha egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti járasszékhely város önkormányzati (települési) főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is az önkormányzati főépítész.

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

A települési főépítészek a működési területükön készíthetnek építészeti-műszaki tervdokumentációt, azaz saját településükön tervezhetnek. Annak lehetőségét, hogy a települési főépítészek maguk is tevékenyen részt vegyenek a települési környezet alakításában és minőségi formálásában, a Törvény megengedi. Egyúttal garanciális szabályként kimondásra kerül, hogy a saját építészeti-műszaki terveket sem településképi eljárásban, sem tervtanácsi eljárásban nem bírálhatják el, az ilyen ügyek elbírálása az állami főépítész és a területi tervtanács elé fog kerülni.

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

#### 57-58. §

A Törvény főmérnöki szervezetrendszer felállítására is javaslatot tesz. Egyrészt vármegyei szintű illetékességgel a vármegyei önkormányzatnál térségi főmérnök, másrészt országos illetékességgel, budapesti székhellyel országos főmérnök működne. A főmérnök feladatköre a közlekedési- és közműfejlesztések koordinálására, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyeletére és a településüzemeltetési feladatok támogatására terjedne ki.

A Törvény javaslatot tesz országos tájépítész, valamint Balatoni főtájépítész tisztség létrehozására is azzal, hogy az országos tájépítész az országos főépítész munkáját segíti, míg a Balatoni főtájépítész illetékességi területén ellátja az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosításával, az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelemmel és alkalmazkodással, a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakításával és működtetésével, a kormányrendeletben meghatározott ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakításával és működtetésével, valamint tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosításával kapcsolatos feladatokat.

#### 59-64. §

A tervtanácsi szervezetrendszer a főépítési rendszert követi, így a Törvény 3 szintű tervtanácsi rendszerre tesz javaslatot, amely

1. az Építési és Közlekedési Minisztériumban működő OÉT-ot (elnöke az országos főépítész),
  2. a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő területi építészeti és településrendezési tervtanácsot (elnöke az állami főépítész), és
  3. a településeken működő helyi építészeti tervtanácsot (elnöke az önkormányzati főépítész)
- foglalja magában.

A megyei önkormányzat mellett nem működik tervtanács.

A helyi építészeti tervtanács megerősítése azért is indokolt, mert jelenleg csak 46 településen és 20



fővárosi kerületben működik helyi építészeti-műszaki tervtanács, és ez a szám igen kevés a minőségi építészet általános elterjesztése érdekében. Öt megyei jogú városban (népesség szerinti sorrendben: Szombathelyen, Szolnokon, Nagykanizsán, Hódmezővásárhelyen és Salgótarjánban) nem működik tervtanács és a városi jogállású települések kevesebb, mint 10 %-a működtet helyi tervtanácsot, miközben a településképi eljárások és a településtervezési feladatok megkívánják a szakmai testület létét.

A helyi építészeti tervtanácsot a járásszékhely városokban és a fővárosi kerületekben (174 település és 23 kerület) kötelező lesz megszervezni és fenntartani. Természetesen emellett más települések is dönthetnek úgy, hogy helyi tervtanácsot működtetnek.

A tervtanács az építészeti-műszaki tervezésben, valamint az örökségvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület. A tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú, vagy azzal egyenértékű (korábban egyetemi) képzésben szerzett szakképzettséggel és legalább ötéves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet. Amennyiben a tárgyalt ügy érinti az illetékességi területét, az OÉT és a területi tervtanács ülésén részt vesz a Balatoni főépítész is.

Az építészeti tervtanács vizsgálja, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, a szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképibe való illeszkedése, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás- és látványvédelem követelményének, a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak, műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak.

A fentieknek megfelelően az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi az építésügyi hatósági eljárást megelőzően a kiemelt nemzeti emlékhelyre és a nemzeti emlékhelyre, a kiemelten közérdekű építési beruházásra, az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházásra vonatkozó építészeti-műszaki dokumentációt.

A területi építészeti tervtanács négy feladatot fog ellátni. Világörökségi területi érintettség esetén egyes építési tevékenységeknél, a hatósági eljárást megelőzően véleményezi az építészeti-műszaki tervdokumentációt. Ez a szerepköre jelenleg is megvan. A műemlékekkel és műemléki jelentőségű területekkel kapcsolatos elsőfokú szerepköre továbbra is fennmarad, emellett a helyi tervtanácsok által hozott véleményekkel, illetve a településképi véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet jogorvoslattal (kifogással) élnie a kérelmező ügyfélnek. Ha a járásszékhelyen felállításra kerülő helyi építészeti tervtanácsnál elégséges szakember nem áll rendelkezésre, a területi építészeti tervtanács a fővárosi és vármegyei kormányhivatallal kötött megállapodás alapján átveheti a helyi tervtanács feladatát.

A szubszidiaritás elve alapján minden, ami helyi szinten elintézhető, az a helyi építészeti tervtanács feladata. Ide tartoznak jellemzően a településképi véleményezési ügyek és a helyi emlékek felújításával kapcsolatos ügyek, ahol a polgármester a döntését a helyi tervtanács szakmai javaslatára alapítja. Ezekkel szemben lehet kifogással élni a területi tervtanácsnál.

#### **65. §**

A törvényjavaslat rögzíti az építési folyamat fogalmát és az építési folyamatban résztvevőket, akik kötelesek a megvalósításban együttműködni. A résztvevők közötti összeférhetetlenségi szabályok kormányrendeleti szinten kerülnek meghatározásra.

#### **66. §**

A törvényjavaslat meghatározza az építtető személyét, a felelősségi körét, valamint az építtető és a kivitelező együttes felelősségét az építési-bontási hulladék elszállíttatására, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítására, a környezetben okozott károk megszüntetésére.

#### **67. §**

A törvényjavaslat hatályba lépésével megszűnik az építésfelügyeleti hatáskör, feladatai az építésügyi hatóság feladatkörébe integrálódnak. A két hatáskör egyesítését indokolja, hogy ellátásához azonos szakmai feltételek szükségesek, a feladatot a kormányhivatalokban egy szervezeti egység, sokszor ugyanazon személyek látják el, ezért nem szükséges külön hatáskört fenntartani. A Törvény és a végrehajtási rendeletek szabályai ennek következtében egyszerűsödnek, az állampolgárok és a különböző szervezetek, társhatóságok számára egyértelművé válik a hatáskör gyakorlója.

#### **68. §**

A törvényjavaslat az építészeti-műszaki tervezési és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység meghatározásain túl a tervező és az építési műszaki szakértői felelősségi körét, a tevékenység folytatásának feltételeit is rögzíti. Ezen felül a törvényjavaslat kimondja, hogy jogszabály kötelezővé teheti a tervezői művezést.

A beruházások építészeti minőségének, esztétikai megjelenésének megóvása céljából, a tervező számára biztosítja, hogy az általa tervezett épület megvalósítása során a tervektől való eltéréshez, valamint az építmény használatbavételi eljárása során megelőzve, hogy az építési engedély nélkül végezhető eltérésekkel hátrányosan változzon az építmény megjelenése, a hozzájárulása szükséges.

#### **69. §**

Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásához a Törvény felelősségbiztosítást és alkalmasságot igazoló minősítést ír elő, amely részletszabályokról végrehajtási rendelet fog

rendelkezni. A kivitelező, ha üzletszerű gazdasági tevékenységként végzi a tevékenységét, akkor azt a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara felé be kell jelentenie. A Törvény ezen felül szabályozza, hogy mely esetekben végezhet kivitelezői tevékenységet az a vállalkozó, aki nem rendelkezik jogosultsággal, továbbá a vállalkozó kivitelező felelősségi köreit, a felelős műszaki vezető foglalkoztatását vagy kormányrendeletben meghatározott esetben az alkalmazását. Előírja a vállalkozó kivitelező felelősségi körét, amelyek között megjelenik, hogy felel az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás beszerzéséért.

#### **70. §**

A Törvény a felelős műszaki vezetői és az építési műszaki ellenőri tevékenység meghatározásán túl a tervező és az építési műszaki szakértői felelősségi körét, a tevékenység folytatásának feltételeit is rögzíti. Ezen felül a Törvény kimondja, hogy jogszabály kötelezővé teheti az építési műszaki ellenőr alkalmazását.

#### **71. §**

A törvényjavaslat meghatározza az építtetői fedezetkezelő személyét, az alkalmazásának eseteit és a feladatait.

#### **72. §**

A törvényjavaslat definiálja az energetikai tanúsítói tevékenységet, a folytatásának szabályait és a folytatás megszegésének szankcióit, továbbá a biztonsági és egészségvédelmi koordinátorral szemben támasztott szakmai követelményeket. Utóbbi alkalmazásának eseteit és feladatait kormányrendelet állapítja meg.

#### **73. §**

A törvény lehetőséget biztosít a tervező, az építésügyi műszaki szakértő, az építési műszaki ellenőr, az energetikai tanúsító számára, hogy a tevékenységét jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben is vállalhassa.

#### **74-76. §**

A településfejlesztés és a településrendezés célja vonatkozásában a hatályos szabályozáshoz képest sokkal jelentősebben jelenik meg a zöldterületek védelme. A Törvény kimondja, hogy a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében egyrészt a településszerkezet kialakításával a fenntartható fejlődés szolgálata, valamint a jó minőségű környezet kialakítása, másrészt a jogos magánérdeknek az országos, területi és települési érdekekkel történő összehangolása, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése általi is a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv (HÉSZ, fővárosi rendezési szabályzat, kerületi építési szabályzat) megalkotása és felülvizsgálata során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a Törvényben felsorolt szempontokra.

A településfejlesztési terv és a településrendezési tervtípus összefoglaló megnevezése a településterv. A településterv a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben, országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

A településtervet elfogadása előtt kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek, társadalmi és civil szervezetek digitális egyeztető felületen véleményezhetik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a rendszer üzemeltetője - a településtervek elkészítéséhez elektronikusan, személyes adatot nem tartalmazó - adatszolgáltatást teljesít. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

A településterv csak akkor fogadható el, ha azzal a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult állami főépítész a záró szakmai véleményben egyetért. Nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. A záró szakmai vélemény megküldésére kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon a településterv elfogadható az önkormányzat részéről.

Ha a települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, a településtervében a barnamezős területet lehatárolhatja, továbbá a településfejlesztési terv felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározhatja. Ennek során a központi barnamezős kataszter adatot szolgáltat az önkormányzat számára.

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 terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településterv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.

Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő. Az országos főépítész a nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településterv tervezete megfelel-e a területrendezési, illetve településfejlesztési és településrendezési tárgyú jogszabályokban

foglaltaknak.

Az országos főépítész véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott véleményében nem támogatja, csak elutasító záró vélemény adható.

Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

Olyan épület esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyt, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési, összevont és fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményezés előzi meg. Az építésügyi hatóság eljárásában az engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a tervtanács szakmai véleményében az építészeti-műszaki tervdokumentációt engedélyezésre nem ajánlotta.

#### 77-78. §

A településtervezésre és a településtervezőre vonatkozó általános szabályok nem változnak az Étv-hez képest. Településtervezési tevékenységnek minősül továbbra is a településtervek és módosításuk előkészítése, valamint azok végrehatásának szakmai elősegítése.

A Törvény a névjegyzéket vezető Magyar Építész Kamara engedélyéhez (és ezzel egyidejűleg a névjegyzékbe történő felvételhez) köti a településtervezési, valamint a településrendezői szakértői tevékenységet. Ilyen engedélyt csak olyan büntetlen előéletű természetes személy részére engedélyezi, aki nem áll szakértői foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, továbbá rendelkezik a Törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

A településfejlesztési tervet és annak módosítását a jogosultsággal rendelkező személy településtervezési jogosultsággal nem rendelkező, kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettségű személy bevonásával is előkészítheti.

A települési önkormányzat vagy annak társulása maga készíti el a településtervet és annak módosítását, a településtervezési, illetve településrendezői szakértői jogosultsággal rendelkező személy előkészítése alapján. A tervek előkészítésére vonatkozó szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötni, a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával

egyidejűleg esedékes.

A települési önkormányzatok a településtervezési feladataik ellátására akkor is társulhatnak, ha egy járásban fekszenek, ám területük egymással nem határos.

### **79-83. §**

A településtervek készítésére vonatkozó szabályok 2021-ben lettek meghatározva, az új előírásokra és a digitális egyeztetésre történő áttérés jelenleg is folyamatban van, így ezen a területen csak kisebb módosítások kerülnek bevezetésre.

A települési önkormányzatok az épített környezet tervszerű védelme és alakítása érdekében továbbra is, önkormányzati alapjogként és a helyi közügy részeként településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. Ezt a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyi közfeladatok között elsőként említi.

A Törvény által bevezetett változtatások a következők:

egyesíti a HÉSZ-t és a településképi rendeletet, mivel az egységes szabályozás átláthatóbb, az 5000 lakos alatti településeknél (amennyiben nem járasszékhely városok, nem az agglomerációban vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén fekszenek) jelentősen csökkenti a HÉSZ kötelező tartalmi elemeit, az önkormányzatok számára határidőt állapít meg a beérkezett vélemények feldolgozására, ezáltal meggátolva az elhúzódozó tervmódosításokat, olyan szabályozást vezet be, amely nem engedi meg, hogy a településen élők tájékoztatása és jóváhagyása nélkül elfogadható legyen egy HÉSZ módosítás, szigorítja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait, törvényi szinten garanciális parkolási szabályokat állapít meg.

Minden önkormányzat fog készíteni továbbra is településtervet, amely településfejlesztési tervből és HÉSZ-ből áll. A HÉSZ a településfejlesztési tervvel összhangban, annak figyelembe vételével készül. A HÉSZ a Törvény rendelkezése alapján tartalmazza majd a településképi követelményeket is, így az önkormányzatoknak a külön településképi rendeletüket 2027. június 30-ig bele kell építeniük a HÉSZ-be. A határidő megállapításánál a jogalkotó figyelemmel volt arra, hogy a fenti határidőre kell a régi településrendezési eszközök helyett újat készíteni, így nem kétkörös felülvizsgálatról van szó, hanem egyszerűről: amikor új HÉSZ készül, ebben el kell helyezni a településképi szabályokat is.

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

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

A településtervezés elfogadása az állami főépítész pozitív záró szakmai véleményének kiadása után lehetséges, és ha elutasító záró szakmai vélemény ellenére kerül kiadásra a településtervezés, azonnal kezdeményezhető a törvényességi felülvizelési eljárás.

Jelenleg nincs meghatározva, hogy a lakossági fórum és a partnerségi eljárás után mennyi időn belül kell az önkormányzatoknak véleményt nyilvánítaniuk a lakossági észrevételekről, azaz mennyi időn belül záródik le a véleményezési szakasz. Ez az eljárás elhúzódtát eredményezi. A gyorsítás és a társadalmasítás komolyan vétele érdekében a Törvény végrehajtási rendelete meg fogja határozni, hogy a partnerségi véleményezés után mennyi időn belül kell záró szakmai véleményezésre bocsátani a tervmódosítást. A záró szakmai véleményezés kezdeményezési határidejének megállapításával akár mintegy fél évvel csökkenthető az eljárás határideje.

Szükséges kiemelni, hogy a fentiek mellett a már 2021-ben elfogadott szabályok is csökkentették az eljárási határidőket (például az általános eljárástípus véleményezési szakaszában, tervmódosítás esetén a korábbi 30 nappól 15 napra csökkent az ügyintézési határidő, az egyszerűsített eljárástípusban – ahol még egyeztető tárgyalást is össze kell hívni – 15, a rövid eljárástípusban 10 napon belül kell az állami főépítésznek a záró szakmai véleményét kiadnia). Az eljárási határidők azáltal is csökkentek, hogy a tervekkel kapcsolatos adatszolgáltatás és az államigazgatási szervekkel való egyeztetés teljes mértékben elektronikus egyeztető felületre (E-TÉR) került, és így a postai kézbesítés idejével és az államigazgatási szervekkel külön-külön folytatott adatszolgáltatások időtartamával (átlagosan 20-30 nappal) szintén csökkent az ügyintézési határidő. Összességében elmondható, hogy a 2021-ben elfogadott és jelenleg már érvényesülő szabályozás átlagosan 45 nappal csökkenti az eljárási határidőket.

Tudomásul kell venni, hogy a tervek érdemi módosítása a partnerek – közöttük a helyi lakosság – tájékoztatása és véleményének kikérése nélkül nem valósítható meg, és ha az önkormányzat egyes javaslatokat nem fogad el, akkor meg kell indokolni, hogy miért nem fogadja el azokat.

A települések HÉSZ-ei között van az 1990-es években készült éppúgy, mint 2023-ben elfogadott. A helyi szabályozás háttérabályozásként az elfogadásának időpontjában hatályos OTÉK-ot és annak fogalomrendszerét veszi alapul, ami az elmúlt évtizedekben több mint 70-szer módosult. Mindez oda vezet, hogy akár egymással szomszédos településeken is nagyon különböző építési előírások vannak hatályban és a központi szabályozó általi elvárások nem érvényesülnek. Ezek alapján felül kell vizsgálni a kormányrendeleti szabályozást abból a szempontból, hogy az önkormányzat mennyiben tud szigorúbb szabályt megállapítani az OTÉK-nál és így mennyiben tudja korlátozni az ingatlan tulajdonosok építési jogait.

Ehhez szorosan kapcsolódik a parkolók számának önkormányzati megállapítása. A kötelezően kialakítandó parkolóhelyek száma az eddigi minimum kialakítandó elv helyett, rendeltetési módokhoz kötve differenciált rendszerben kerül meghatározásra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben. Ezzel elkerülhető az építési beruházásoknál az eddig kötelezően kialakítandó túlzó, igényekhez nem igazodó férőhelyszám.

## 84. §

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények szabályozása érdemben nem változik, az érdemi módosulás abban áll, hogy a kisebb jelentőségű jogintézmények részletszabályai kormányrendeletbe kerülnek át.

A Törvény a következő sajátos jogintézményekkel foglalkozik

1. a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
2. a telekalakítási követelmények,
3. a közjogi kártalanítás,
4. a településrendezési szerződés,
5. a településrendezési kötelezés.

A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik.

A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza.

Az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és a közterület-alakítás részletszabályait kormányrendelet állapítja meg.

## 85-87. §

A tilalmak körében a helyi önkormányzat képviselő-testületének joga van külön önkormányzati rendeletben, pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat elrendelni, amely tényről az érintetteket a jegyző útján értesíti.

A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a törvényi követelmények érvényesítésére a természetvédelmi és a környezetvédelmi hatóságnak joga van külön határozattal változtatási, telekalakítási és építési tilalmat megállapítani. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett építésügyi hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

A helyi építési szabályzat készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalom a készítésről döntő önkormányzati határozattól a rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig tart, ez idő eltelté után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom alá eső területen főszabály szerint tilos telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, továbbá más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani.

A településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából, vagy a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről vagy a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében változtatási, telekalakítási és építési tilalom rendelhető el, amely tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.



A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen a meghatározott kivételektől eltekintve tilos építési munkát végezni és telket alakítani. Kivételt képeznek a bontási munkák, az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása, valamint az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése.

A kétféle 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.

### **88-89. §**

A telekalakítás törvényi keretei kerülnek meghatározásra. A törvény kimondja, hogy telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően. A szabályozási vonallal érintett telkek kapcsán kimondásra kerül, hogy a telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló út megépítésének megkezdéséig el kell végezni a szabályozási vonal szerinti telekalakítást.

Meghatározásra kerül a telekalakítás fogalma: amely szerint a telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.

Az új törvény továbbviszi az Étv. korábbi rendelkezését, amely szerint az új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

Meghatározásra kerülnek a telekalakítás esetkörei és garanciális szabályai. Ennek keretében kimondásra kerül, hogy a telekalakítás lehet:

- a) telekcsoport újraosztása,
- b) telekfelosztás,
- c) telekegyesítés,
- d) telekhatár-rendezés vagy
- e) vasúti telekalakítás.

A természetvédelmi és örökségvédelmi szempontok garanciális biztosítása érdekében a törvény rögzíti, hogy a telekalakítási hatóság a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak nem megfelelő engedély iránti kérelmet elutasítja. Ezt megerősítve a törvény

semmisségi okként jelöli meg azt, ha a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát mellőzve hozta meg döntését.

A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület, országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett természeti terület, fokozottan védett természeti terület, helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület, barlang felszíni védőövezete védett mesterséges üreg felszíni védőövezete, országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület védőövezete, helyi jelentőségű védett természeti terület védőövezete jogi jelleg van bejegyezve, akkor az ingatlan-nyilvántartási átvezetés feltétele az, hogy a kialakuló, jogi jelleggel természetben érintett földrészlet tulajdoni lapjára tovább kell jegyezni a jogi jelleget A telekalakítási engedélynek rendelkeznie kell arról, hogy mely kialakuló földrészletek tulajdoni lapján kell továbbvezetni a jogi jelleget.

### 90-91. §

Az építésjogi-közjogi kártalanítás szabályai érdemben nem változnak. Ha a helyi önkormányzat egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét és rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy külön rendeletben telekalakítási és építési tilalmat rendel el, és mindezekből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

Ha az ingatlan rendeltetését a HÉSZ valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

Nem jár kártalanítás

1. a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás miatt,
2. az építészet örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom esetén,

3. a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalomnál,
4. a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalomnál,
5. a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás esetében,
6. a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás miatt,
7. - ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített - az építményben elhelyezhető rendeltetések körének és rendeltetési egységek számának meghatározása,
8. a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően, ha a módosítás 7 évén belül a telekalakítás nem történt meg, vagy nem kezdődött meg az építési tevékenység.

## 92. §

A településrendezési szerződés jogintézménye bevált, megtartása indokolt, ugyanakkor szükséges felállítani egy kritériumrendszert, amely egyrészt megmondja, hogy milyen esetekben kérhet településrendezési szerződést az önkormányzat, másrészt kiszűri azokat a túlzásokat, amikor az építési beruházás támogatásának feltételeként indokolatlanul nagy építtetői ellenszolgáltatást állapít meg. A szerződés típusai az alapján szükséges meghatározni, hogy az önkormányzat mekkora területre kíván szerződést kötni például a HÉSZ módosítására és közműfejlesztésre, valamint mekkora a szerződő felek létszáma.

Ezen alpcélnak megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

1. a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
2. új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása,
3. azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Az 1. esetben az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településtervezés készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezekkel összefüggésben, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A 2. és 3. esetben a szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, a beruházás jellegéhez és

mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, az önkormányzatnál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

### 93. §

Településrendezési kötelezés keretében beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség vagy beültetési kötelezettség rendelhető el. Az Étv. szabályaihoz képest nincs érdemi változás.

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben - a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében - a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

A települési önkormányzat - jogszabályban meghatározott esetekben és módon, a településkép javítása érdekében – a településképet rontó rossz állapotú épületek meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat az épületekkel kapcsolatban előírt kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető.

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben - a környezet- és természetvédelemi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében - az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a HÉSZ a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A településrendezési kötelezést tartalmazó határozat közlésével egyidejűleg a települési önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének törlése érdekében.

### 94-101. §

A Törvény alapján a települési önkormányzatok a településkép-érvényesítési eszközöket és egyéb kapcsolódó követelményeket a HÉSZ-ben állapítják meg, így a településképi rendeletek a HÉSZ részévé válnak.

A Törvény alapján a településképi követelmények

a településképhez való illeszkedést biztosító anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületek elhelyezésére (ezek egyedi követelmények), belterületen az utcaképre, külterületen a tájképre (ezek területi követelmények), háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozóan állapíthatnak meg előírásokat.

A településképi rendelet egyik tartalmi eleme, a helyi védelem is a HÉSZ tartalmi elemévé válik. A helyi értékek körének műemlékvédelmen belüli meghatározására továbbra is az önkormányzat tesz javaslatot, a védetté nyilvánításról és a védettség megszüntetéséről az önkormányzat gondoskodik.

Az önkormányzatok továbbra is alkotnak településképi arculati kézikönyvet. A TAK és a HÉSZ egymással összhangban készül. A TAK-ot 7 évente felül kell vizsgálni, és a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változásokat át kell vezetni.

A Törvény alapján az önkormányzat településrendezési sajátos jogintézményként

1. tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények és az egyedi építési követelmények érvényesítésének módjára,
2. az építésügyi engedélyezési eljárás előtt településképi véleményezési eljárást folytat le,
3. településképi bejelentési eljárást folytat le,
4. az önkormányzat településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki.

A Törvény új szabályozási javaslata értelmében – a települési főépítész vagy a helyi tervtanács álláspontjára alapított – önkormányzati településképi véleményekkel szemben, még mielőtt az építésügyi hatósági eljárást megindítják, ha a kérelmező ügyfél a véleményben foglaltakkal nem ért egyet, jogorvoslattal (kifogással) élhet az állami főépítészhöz vagy a területi tervtanácsnál, amely az OTÉK-nak és a HÉSZ-nek történő megfelelést, valamint az építészeti alapelvek teljesülését vizsgálja.

A helyi emlékké nyilvánításnak a Törvény alapján feltétele, hogy a döntéshozók a helyi védelem elrendelése előtt egy meghatározott vizsgálati szempont szerint elkészített értékvizsgálat megléte alapján hozzák meg a helyi emlék egyedi vagy területi kategóriába sorolt védetté nyilvánítását. A nemzeti örökséghez potenciálisan hozzá tartozó elemek értékfeltárása és dokumentálása a helyi védelem szintjén a 96. § alatti rendelkezésekkel megerősödik. Ezek a vizsgálatok helyi szinten elért védelmi szint megtartásának indokai, a továbbiakban a hatósági eljárásokban vizsgálható, az állami nyilvántartásban felhasználható alátámasztó dokumentumok. Amennyiben a helyi emlékként védendő, vagy már védett értékről a műemléki nyilvántartási eljárásban vagy revízió során kiderül, hogy országos jelentőségű műemléki érték is, akkor műemléki védelem alá vonható. Amennyiben ezen felül kiderül, hogy a műemléki érték eltűnésének, megsemmisülésének veszélye is fennáll, az ideiglenes műemléki védelem elrendelése iránt a hatóságok intézkednek.

### **102-107. §**

A törvényjavaslat településkép-védelmi fejezete kívánja szabályozni a reklámok, reklámhordozók és reklámtartó berendezések elhelyezhetőségét. A szabályozás célja, hogy a településképet romboló reklámhordozók levételre kerüljenek. Alapelveként kerül meghatározásra, hogy a közterületről látható reklámhordozó és reklám csak olyan helyen és olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, amely a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát nem sérti.

A törvényjavaslat tárgyi hatálya változik a Tktv. szabályozásához képest. Továbbra sem terjed ki a kampányeszköznek minősülő politikai reklámokra és a cégtáblákon, üzlethelységek kirakatában elhelyezett gazdasági reklámokra, ugyanakkor a közlekedési területek mentén (akár a közút részeként, akár az ennek szomszédságában lévő telken) elhelyezett reklámokra – ellentétben a Tktv.-vel – kiterjed az új törvényi szabályozás.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény és a végrehajtására kiadott 224/2011. (X. 21.) Korm. rendelet a közút tartozékának tekinti a reklámhordozót tartó berendezéseket, azonban az ezek elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok jóval enyhébbek, mint a Tktv.-ben rögzített előírások. Például a közút úttesten kívüli burkolatlan részén már megengedi a reklámhordozót tartó berendezések elhelyezését, függetlenül attól, hogy a környező terület műemléki védelem alatt áll, vagy a főút tengelyétől számított 100 méteren belül lehetőséget ad a reklámhordozók elhelyezésére, tekintet nélkül arra, hogy az érintett terület tájképvédelmi szempontból kiemelt védelemben részesül vagy éppen világörökségi terület. Mindezek alapján szükséges az egységes szabályozás megteremtése, az új Törvény részeként.

A törvényjavaslat meghatározza azokat a területeket, ahol tilos reklámot és reklámeszközt elhelyezni. A Törvény kimondja, hogy nem terheli az államot kártalanítási kötelezettség a településkép-védelmi és örökségvédelmi célból bevezetett tiltó szabályozás miatt.

Az országos tiltással nem érintett területeken is csak keretek között lehet reklámot elhelyezni, így utcabútoron, hirdetőoszlopon és villanyoszlopon, reklámhordozót tartó berendezésen, valamint épületekhez kapcsolódva (reklámhálón, építési reklámhálón, tűzfalon és tetőreklámként), minden esetben a Törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott méretmegkötéssel.

Az építési hálón való reklámozás és a reklámháló elhelyezése időbeli korláthoz lesz kötve. A reklámháló elhelyezése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a reklámhálók a benapozást gyengítik, a természetes megvilágítás csökkenhet, így a rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek ablakainak eltakarását a Törvény korlátozza. A tűzfalon festett reklám elhelyezése is megengedett lesz. A tetőreklámok elhelyezése során az alkalmazható technológia meghatározásra kerül.

A fentiekben említett reklámeszközök elhelyezése tudomásulvételi eljáráshoz lesz kötve, amely során a járási (fővárosi kerületi) hivatal vizsgálja a Törvényben és a kormányrendeletben foglalt követelmények teljesülését.

Mindezek mellett a törvényjavaslat az elaprózott, tömeges reklámelhelyezésekkel szemben fel kíván lépni olyan módon, hogy az úgynevezett citylight méretnél kisebb felülettel rendelkező reklámhordozók (tehát nem a plakátok) elhelyezését megtiltja.

Nemzetközi példákat alapul véve a reklámhordozók, reklámtartó berendezések esztétikai megjelenése tekintetében ki kell mondani, hogy azok kizárólag jól karbantartott, esztétikus megjelenésű, standardizált, egységes képet mutató eszközök lehetnek.

A törvényjavaslat szerint a Törvény felhatalmazása alapján kiadásra kerülő reklám-kormányrendelet meghatározza a reklámeszközök méretét és az elhelyezhetőség időtartamát, az alkalmazható technológiát, továbbá a kérelem kötelező tartalmi elemeit, amelyekkel a reklámeszközök (reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések) tudomásulvételét kezdeményezni lehet a járási (fővárosi kerületi) hivatalnál. Azok az eszközök, amelyek kihelyezését a hivatal tudomásul vette, rákerülnek – külön eljárásban – a „reklámzaj térképre”. Az így létrejövő országos reklámkataszter nemcsak a településkép védelme miatt fontos, hanem a reklámágazati piaci szereplők részéről megfogalmazott igény is. Cél, hogy csak a reklámkataszterben szereplő reklámeszközök esetében legyen jogszerű a reklámelhelyezés. Az országos reklámkatasztert a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság fogja vezetni.

A jogszabályokban foglalt tilalmak és korlátozások megszegése esetén a járási (fővárosi kerületi) hivatal kötelezést és bírságot szabhat ki, amelynek végrehajtásáért a Nemzeti Adó- és Vámhivatal lesz a felelős. A reklámbírság mértéke 6500 000 forinttól 4 000 000 forintig terjedhet, és a jogsértő állapot megszüntetésének elmulasztásakor ismételten kiszabható.

Mivel a cél a településképbe és tájba nem illő reklámok mielőbbi eltávolítása, ezért a törvényjavaslat egyetemes felelősséget állapít meg, azaz a járási (fővárosi kerület) hivatal az ingatlan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt felléphet, és az eltávolítást bármelyiküktől követelheti.

Az új reklámszabályok bevezetését alkotmányossági szempontú szükségesség és arányosság vizsgálat előzte meg. Ennek során többek között megállapításra került, hogy a közutak melletti reklámelhelyezések ma gyakorlatilag nem ellenőrizettek, jellemzően utólagos jogkövetés-ellenőrzés történik, amely szerint a közút kezelője, ha jogellenes állapotot észlel, a járási (fővárosi kerületi) hivatal közlekedési hatósági szakterülethez fordul. Ehhez képest a másutt elhelyezett reklámhordozóknál eleve településképi bejelentési eljárás a jellemző és csak ez alapján lehet a reklámeszközt kihelyezni. Emellett sajnos több települési önkormányzat egyáltalán nem alkotta meg a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat annak ellenére, hogy ez a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés c) pontja szerint jogalkotási feladata lett volna. E háromféle helyzet megszüntetése indokolt, az országosan egységes előírások bevezetésével.

A főközlekedési útvonalak mellett elhelyezett reklámeszközök elterelik a figyelmet, így közlekedésbiztonsági szempontból is szükséges a szigorítás. Másrészt az országkép rendbetétele sürgető feladat elé állítja a jogalkotót, mert meg kell szüntetni azt az áldatlan állapotot, hogy például világörökségi tájképet vagy nemzeti emlékek minősülő műemléket takarjanak el kihelyezett óriásplakátok. Hangsúlyozandó, hogy a kisméretű plakátok elhelyezésének szabályai nem változnak, a kisméretű (citylight méreténél kisebb) elhelyezését tiltja meg a Törvény, figyelembe véve az arányosság követelményét is.

## 108. §

A műemlékvédelem újraszabályozásával a Törvényben megvalósuló műemlékvédelmi szabályozás a magyar építészet részeként is kezeli a műemlékeket, ugyanakkor műemlékek a kulturális örökség elemeinek tekintendők, eleget téve a nemzetközi egyezményekben foglalt szabályozási ismérveknek, a kulturális örökség elemeinek integráltan történő kezelési kritériumainak. A Törvény a műemlékvédelmi fejezeten kívül is tartalmaz a műemlékekre vonatkozó szabályokat.

A Törvény X. Fejezetébe átkerültek a Kötv. műemlékvédelemre vonatkozó rendelkezései átkerültek, a Kötv. műemlékre vonatkozó szabályozást nem tartalmaz. A Törvény megőrizte a Kötv. normatartalmát, de egyúttal hozzáigazítja a Törvény megújított rendelkezéseihez. A Törvényben lefektetett építészeti örökség megőrzésének szélesebb körben elvárt védelmét követi azzal, hogy hangsúlyosabban kezeli a már nemzeti szintű védelemben műemléki védettséget kapott építészeti örökség elemeit, a fenntartásra, használatra és hasznosításra vonatkozóan. A műemlékvédelem új fogalmi rendszerében a X. fejezet néhány speciális szabály, elsősorban nyilvántartási előírás kivételével a helyi emlékekre vonatkozóan nem tartalmaz szabályozást, csak az országosan védett nemzeti emlékek minősülő műemlékekre vonatkozó törvényi előírásokat tartalmazza.

#### **109. §**

*Az Alaptörvény P) cikkében* megfogalmazott elvárás törvényi szintű pontosítását tartalmazza a műemlékekre vonatkozóan, amely alapján a nemzet közös örökségét képezik a nemzeti emlékek minősülő műemlékek, amelynek védelme, fenntartása a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége, amelyre a fejlesztések során is figyelemmel kell lenni.

#### **110-111. §**

A szabályozás kijelöli, hogy a műemlékvédelem állami feladatellátása a kormány felelősségi körébe tartozik és a kulturális örökség védelméért felelős miniszter irányításával valósul meg, A miniszter feladatai a korábbi szabályozáshoz képest bővülnek a határon túli magyar vonatkozású építészeti örökség elemei felkutatásának, feltárásának és értékei jegyzékben történő rögzítésének feladataival.

#### **112-116. §**

A Törvény a korábbi szabályozáshoz képest a műemlék fogalom alá vonja össze a korábbi szabályozás szerint országosan védett műemléket, amelyet nemzeti emlékek nevez és az önkormányzat által védett korábban helyi védett emlékeket, melyeket az új szabályozás helyi emlékek nevez. A szabályozás nem érinti az országos védettség megállapítása vonatkozásában a miniszter, illetve a helyi védettség megállapítása vonatkozásában az önkormányzat jogkörét. Az országos védettség megállapítása továbbra is miniszteri rendeltben történik, amelynek alapját az értékvizsgálati dokumentáció képezi. A védettség megszűnésének esetei sem változnak.

#### **117-120. §**

A törvény a műemlékvédelem sajátos tárgyai helyett bevezeti a műemlékvédelem sajátos helyszínei fogalmat, amely alá a történeti kertek, a történeti temetkezési helyek és műemléki területek -



történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet – tartoznak. A Törvény meghatározza ezen területek védelmének elveit és szempontjait, a műemléki környezet esetében pedig kormányrendeletben meghatározott adottságok esetében eltérően is kijelölhető.

#### **121. §**

Az új szabályozás továbbra is fenntartja a műemlék ideiglenes védelmének lehetőségét, mint a műemléki védettséget megelőző, a veszélyeztetett műemléki értékek megsemmisülését megakadályozó preventív intézkedést, az ideiglenes védettség maximális időtartamának egy évről két évre való emelésével. A korábbi gyakorlat szerint az egyéves időtartam nem biztosította a hatósági folyamatok, a szükséges értékvizsgálatok és a védelmet elrendelő miniszteri rendelet alkotta teljes folyamat biztonságos végigvitelét, így a jogintézmény érvényesítésének biztosítása érdekében szükség volt az időtartam növelésére.

#### **122. §**

A Törvényben új örökségvédelmi közfeladatként jelenik meg a határon túli magyar vonatkozású épített örökség jegyzékének elkészítése.

#### **123. §**

A műemléki érték megóvásának lényegi követelménye az építmény fizikai valójában történő megőrzése, hiteles megjelenítése, ezen kívül a műemléki értéket hordozó ingatlanának elsődlegesen ilyen célt szolgáló kialakítása, fenntartása.

A Törvény az alapvető rendelkezéseken túl az építészeti örökség megóvását annak megmaradásában látja biztosítottnak. Bonthatóságra az eltérést engedő alacsonyabb jogforrási szinten sem lehet rendelkezni. műemlék építményen végzett részleges bontás kivételes jelleggel, szakértői alátámasztás mellett, kizárólag a Törvény rendelkezései szerint megadott esetkörökben valósítható meg.

#### **124-125. §**

A műemlék megőrzésének szempontjából kiemelkedően fontos a műemlék építmény és a telkének hiteles megőrzése, lehetőség szerint az eredeti állapot szerinti épített és táji érték kölcsönhatásának megjelenítése. A műemlékek esetében a telki adottság (telekalakítási szabályok), a településképi illetve tájképi megjelenés hatósági biztosítása példaként hat a magyar városi és vidéki településekre, helyi szintű értékvédelemre.

#### **126-127. §**

A Törvény fenntartja a műemlékvédelmi érdekre tekintettel a miniszter két vagyoni jogi jogosultságát, jogát. A nemzeti vagyon körébe tartozó műemlékek esetén a tulajdonba adáshoz vagy az állami tulajdonú ingatlanok esetén azok vagyonkezelésbe adásához kell a miniszternek jóváhagyó nyilatkozatot tennie. Szintén a miniszter gyakorolja a Magyar Állam nevében

műemlékek értékesítése esetén az elővásárlási jogot, amennyiben a védési rendelet azt kimondja. Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályozást a jelentős mértékű tulajdonmozgások indokolják.

#### **128-131. §**

A megfelelő használat kötelezettsége, a jókarbantartás, az állagvédelem összhangban a korábban érvényben volt szabályozással, illetve az általános európai gyakorlattal - a műemlék tulajdonosára hárul. A fenntartási kötelezettség - a műemléki értékek sajátosságaiból következően - a törvényben megfogalmazott teljes komplexitással érvényesítendő. Nem minden esetben lehet megelégedni a meglévő állapot fenntartásával, a műemlékek védelmének lényeges eleme a műemléki értékek érvényesülése is. A Törvény szellemiségéből következik, hogy a műemlék megfelelő fenntartásához, az elvárt „jó” szintű „jókarbantartásához”, illő használatához értékőrző tulajdonosi, használói hozzáállást feltételez. A műemlékek által megtestesített értékeknek széles körben való ismertté tétele, a tulajdonviszonyoktól függetlenül mindenki számára biztosítandó látogathatóságuk a védelem legáltalánosabb célja, hiszen így érvényesülhet a bennük rejlő történeti, esztétikai érték. A törvény megteremti a törvényes kereteit annak, hogy az állami tulajdonban álló műemlék ingatlanok állami tulajdonba kerülését megelőző, történelmi családnevet használó természetes személy tulajdonosa vagy egyenes ági leszármazottja a névhasználatért ellentételezésben részesülhessen, ha a családnevét az állam a műemlékek közhiteles nyilvántartásában, vagy az ingatlan elnevezéseként egyéb módon felhasználja.

#### **132-141. §**

A Törvény lényegében átveszi a korábbi szabályozást az műemlékvédelmi hatósági eljárásra vonatkozóan. A szabályozás szerint az örökségvédelmi hatóság legfontosabb hatósági jogkörei örökségvédelmi engedélyező hatóságként eljárni, szakhatósági feladatkörben eljárni és műemléki felügyeleti jogkört gyakorolni. A hatóság eljárása során a műemlékvédelmi szempontok érvényesülését kell biztosítani.

A hatóság műemlékvédelmi érdekek sérelme esetén kötelezheti a 128.§ (2) bekezdésben felsorolt személyeket a bizonyos magatartástól való tartózkodásra vagy cselekvésre kötelezhetik, amely általában eredeti állapot visszaállítására vagy a műemléki érték megőrzésére közvetlenül irányul. Amennyiben a kötelezésbe foglalt magatartásnak a kötelezett nem tesz eleget, a hatóságnak lehetősége van a kötelezett helyett annak költségére a szükséges munkákat elvégezni, amely követelés biztosítására jelzálogjog illeti meg a védett kulturális elemet. A hatóságnak a kötelezés nem teljesítésének esetén örökségvédelmi bírság kiszabásának lehetősége keletkezik. Ez esetben pénzbeli követelésre nem jogosult, a bírság érvényesítése adóhatósági eljárásban történik.

A hatóság nem jogellenes állapot megszüntetése érdekében, vagyis nem kötelezés formájában is elrendelhet állagmegóvást, helyreállítási munkákat, ilyen esetben a munkálatok műemlékvédelmi többletköltsége a hatóságot terheli.

#### **142-145. §**

A műemlékeket érintő bármilyen mértékű károkozás, rombolás, pusztítás pótolhatatlan és jóvátehetetlen veszteséget okoz, ezért indokolt a szükséges visszatartó erővel rendelkező bírságolás lehetősége.

További szabályozási igény, hogy a műemlék ellen törvénysértések elkövetői körét szélesebben vonjuk meg, mint ahogy azt más büntető szankciókkal operáló jogágak vagy jogterületek teszik hasonló esetekben. Szintén a szakmai gyakorlatból eredeztethető az a jogpolitikai szándék, hogy az örökségvédelmi bírság a jog által mesterségesen felállított és kezelt, a nem természetes személyek kategóriájába tartozó egyéb más személyekre is, akik a polgári jog általános kárfelelősségi tétele alapján jogok és kötelezettségek alanyai lehetnek, kivethető lehessen.

A jogalkotó így kívánja a gazdasági szférát is olyan irányba terelni, hogy az üzletvitelében és gazdálkodásában már a tervezési és technológiai szisztéma kialakításánál figyelembe vegye a kulturális örökségben rejlő értékeket. Ezzel érheti el igazán a törvény azt a célját, hogy a kulturális örökség ne legyen alárendelve a piac által meghatározott üzleti szemléletnek.

A bírság adók módjára behajtható köztartozásként való kezelését az indokolja, hogy a kulturális örökség elemeinek és a hozzájuk kapcsolódó védelemnek a megsértését az állam közvetlenül, hatalmi apparátusát igénybe véve, vitát nem tűrően egy közigazgatási jogviszonyban kívánja rendezni.

#### **146. §**

A településfejlesztési tervhez készített műemlékvédelmi hatástanulmány kiterjedhet műemléki értékekre és régészeti elemekre is, amennyiben ezek együttesen is fellelhetők.

#### **147-148. §**

A Kötv. rendelkezéseit átvéve a Törvény is általánosan rögzíti azt, hogy a műemléki értékeket képviselő építmények fenntartásához, az építéshatósági döntések érvényesítéséhez, a műemlékvédelem állami feladatához rendelkezésre álljanak állandó költségvetési források. A műemlékvédelemre szánható költségvetési források kiszámíthatósága az állami kiadástervezés szempontjából szükségszerű.

#### **149-151. §**

Az országosan védett, az új szabályozás szerint nemzeti emléknél minősülő műemlékekről közhiteles nyilvántartást vezet a nyilvántartási hatóság. Új hatósági feladatként jelenik meg, hogy a helyi emlékek szolgáltatott adatairól a műemléki nyilvántartási hatóság nyilvános adatbázist kezel, amelyre hatósági döntés nem alapozható.

#### **152-161. §**

A XI. Fejezete alatt a Kötv.-ben szabályozott emlékhelyek védelmének minden szabálya változatlan

tartalmi rendelkezéssel átkerül az új Törvénybe. A XI. fejezet alatt az emlékhelyek általános védelmének közös szabályai, a történelmi emlékhelyekre, a nemzeti emlékhelyekre vonatkozó védelmi és kezelési szabályok, a kiemelt nemzeti emlékhelyre vonatkozó különös részletszabályok, valamint az emlékpontokra vonatkozó előírások találhatóak.

#### **162-167. §**

Az építésügyi hatósági eljárásfajták száma a bürokráciacsökkentő törekvéseknek megfelelően kevesebb a korábbiakhoz képest, kizárólag az építési tevékenységek jogszerű és szakszerű végzéséhez elengedhetetlenül szükséges engedélyezési eljárástípusokat tartja meg a Törvény. Az egyszerű bejelentés az építésügyi hatóság tudomásulvételével zárul, amely eljárásrendet az építetők jogbiztonságának erősítése érdekében hozza létre a jogalkotó. Új eljárástípus a használatbavételi eljárás, amely eljárásban az eljárási szabályok rögzítik az eljárást lezáró döntés típusát, a kérelem benyújtásakor nem az ügyfélnek kell eldöntenie, milyen hatósági döntéssel veheti használatba az épületet.

Az épület belső kialakítására vonatkozó tervlapok megtekintésére vonatkozó szabályozást az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény teszi lehetővé. A Törvény anyagi jogi garanciális szabályai rögzítik, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag a tulajdonos és a hasznélvező tekinthet bele, az előírások biztonsági szempontból születtek. Az épület külső kialakítására, magasságára, elhelyezésére és rendeltetésére vonatkozó tervlapok nyilvánosak, ezzel a szomszédok és egyéb ügyfelek a jogaik érvényesítéséhez szükséges információkhoz hozzájutnak.

Az engedélyezési eljárásokkal összefüggésben a Törvény rögzíti az alapvető jogokhoz kapcsolódó elutasítási és semmisségi okokat, valamint lehetővé teszi az építésügyi hatósági ügyintézők szakmai végzettségének jogszabályban történő meghatározását.

A hatósági eljárási szabályokat az Étv. előírásainak felülvizsgálata és pontosítása alapján rögzíti a Törvény, kiegészítve az ügyfél elektronikus rendelkezésére vonatkozó szabállyal.

A Törvény kiemelten veszi figyelembe a honvédelmi és nemzetbiztonsági szempontokat, ezért a sajátos építményfajtának minősülő honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményekre vonatkozó eltérő eljárási szabályok megállapítására biztosít lehetőséget.

#### **168-171. §**

A fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában a Törvény az Étv. szabályozását megtartja, ugyanígy megtartja az építmények rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatásával és az átalakításával kapcsolatos szabályokat is.

#### **172-174. §**

A Törvény rögzíti, hogy mely esetekben szükséges kivitelezési dokumentáció, továbbá, hogy az a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól – kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – nem térhet el.

A Törvény rögzíti továbbá az építmény használatbavételének feltételét, a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményét, a használatbavételi eljárás kezdeményezésére, a használatbavételi engedély és tudomásulvétel megszerzésére vonatkozó alapvető rendelkezéseket, követelményeket, lehetővé teszi az engedély vagy tudomásulvétel nélküli építményhasználat megtiltását, megteremti továbbá kormányrendeletben foglalt esetekben az épület teljes elkészülte előtti használatbavételének a lehetőségét. A Törvény bevezeti, hogy az építész tervező vagy építész tervezők hozzájárulása kormányrendeletben meghatározott esetekben szükséges a használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához, lefekteti ennek alapvető szabályait és kimondja, hogy a tervező vagy tervezők hozzájárulását szükség esetén hogyan lehet pótolni, továbbá megteremti az építtető számára a tervezői hozzájárulás megtagadása esetén a jogorvoslat lehetőségét. A Törvény új elemként – kormányrendeletben meghatározott építményre, az ott meghatározottak szerint – kötelezővé teszi a szervizkönyv vezetését.

A Törvény meghatározza az épített környezet elemeire, építési telkekre, zöldfelületekre vonatkozóan a használatuk alapvető követelményeit, továbbá a jó műszaki állapotuk folyamatos fenntartásának szükségességét. Felsorolja a tulajdonosnak az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához, fenntartásához, közhasználatú építmény esetében az akadálymentességhez kapcsolódó kötelezettségeit. Rögzíti az építésügyi hatóságnak az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatának fenntartására vonatkozó eljárási kötelezettségét. Megszabja a rendeltetési mód változtatásának alapvető feltételét.

### 175-177. §

Az építési tevékenység felügyeletét, ezzel a közérdek érvényre juttatását elsősorban a hatósági ellenőrzési feladatok ellátásával kell biztosítani. Az állampolgárok építési fegyelmét, kultúráját leginkább az építési tevékenység ellenőrzésével – szükség szerint szankcionálással – lehet befolyásolni.

Ott, ahol az ellenőrzés megfelelő gyakoriságú, megfelelően következetes, és a végrehajtás minden esetben nyomon követhető és megvalósul, ott az állampolgárok építési jogbiztonsága, fegyelme, a szomszédjogok és közösségi érdekek biztosítása, érvényre juttatása is megfelelő. Az építmények, építési termékek használata során bekövetkezett állapotváltozásainak minőségi ellenőrzését hivatott a hatóság elvégezni a felügyeleti tevékenysége során.

Új eleme a Törvénynek az Étv-hez képest, hogy nem kell minden jogszerűtlenül épített építményre fennmaradási engedélyt kérni. Ilyen a tíz éven belül jogszerűtlenül, de szakszerűen épített építmény, amely a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos jogszabály alapján építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül építhető, továbbá a tíz éven túl épült vagy használatba vett építési

engedély nélkül vagy attól eltérően épült kormányrendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő építmény. Előbbiek megléte hatósági bizonyítvánnyal is igazolható. Ez a szabályozás megszünteti a tíz éven belül épített, hatályos jogszabály szerint építési engedély nélkül építhető, de korábban építési engedélyhez kötött építmények bírságolását, a tíz éven túl, jogszerűtlenül épített épületek esetében pedig elősegíti a természetben meglévő állapot és az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot összhangjának egyszerűbb és gyorsabb megteremtését, ami a jogbiztonságot erősíti.

#### **178. §**

Az építésügyi hatóság és a szakmai kamarák által ellátott közigazgatási hatósági feladatok vonatkozásában a Törvény elkülönít szankciókat és egyéb jogkövetkezményeket. Előbbi csoportba a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény által szabályozott szankciók tartoznak, amelyek közül a figyelmeztetés és a közigazgatási bírság alkalmazható. Egyéb jogkövetkezmények körébe tartoznak a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény által nem szabályozott jogkövetkezmények. A Törvény tételesen felsorolja az építésügyi hatóság és a szakmai kamarák által alkalmazható szankciókat és egyéb jogkövetkezményeket, valamint rögzíti az azok megállapításakor figyelembe veendő szempontokat. Tételesen rögzíti, hogy mely esetekben lehet bírságot kiszabni.

A kamarák és az építésügyi hatóságok az építésügyi jogszabályok megsértése miatt alkalmazott közigazgatási szankciót és egyéb jogkövetkezményt rögzítik az OÉNY bírság és szankció adatállományában. Ezek az alkalmazások bár szankciókat és jogkövetkezményeket tartanak nyilván, mégsem párhuzamosak a közigazgatási szankciók nyilvántartásával, mivel annál tágabb körű és attól eltérő, az építésügyi és a kamarai jogalkalmazás szempontjából fontos adatokat tartanak nyilván.

#### **179-180. §**

A Törvény rögzíti az építésügyi hatósági kötelezéssel kapcsolatosan a kötelezett személyének megállapítására vonatkozó szabályokat, továbbá a végrehajtás akadályozásával kapcsolatos intézkedési lehetőséget, kijelöli a felmerült költségek viselőjét. Megállapítja továbbá az építésügyi hatóság kötelezési eljárásai kapcsán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, új szabályként a bejegyzés törlésére vonatkozó intézkedési kötelezettséget, megteremti a jelzálogjog bejegyzésének lehetőségét.

#### **181. §**

A Törvény meghatározza az építményekkel szemben támasztott általános követelményeket, különös tekintettel a mindenki számára biztonságos és akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférésre.

#### **182. §**

A Törvény kiemelten kezeli az energia és a természeti erőforrások gazdaságos felhasználását, ezért új elemként meghatározza az építményekkel szemben támasztott fenntarthatósági követelményeket.

### **183. §**

A rendelkezés az építési műszaki irányelv kidolgozására, alkalmazására, használatára vonatkozó előírásokat tartalmazza.

### **184. §**

A törvényjavaslat rögzíti az építési termékekkel szemben támasztott általános követelményeket, beépítésükre vonatkozó előírásokat. Az építési termék beépítésével szemben támasztott követelmény a teljes életciklus szemlélet, a kötelezően alkalmazandó adatbázis létrehozása az építési termék műszaki adatai, a teljesítménynyilatkozat tartalma és a termék előállítási helye és az alapanyag eredete segíti az építési folyamat résztvevőinek a feladatellátását, e mellett az ágazat irányításához és az ellátásbiztonság megteremtéséhez is adatokat nyújt.

### **185. §**

A rendelkezés az építészeti-műszaki tervezési és a szakértői tevékenységgel, a tervpályázattal kapcsolatos szabályokat, továbbá építészeti-műszaki dokumentáció fogalmát tartalmazza.

### **186. §**

A törvényjavaslat szabályozza az építészeti-műszaki tervezési szerződés tartalmát, így a Ptk-ban meghatározottakon felül többek között kiemelendő, hogy a szerződést írásban kell megkötni.

### **187. §**

A tervezetben új szabályként megjelenik, hogy a kivitelezési dokumentációt készítő tervező tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezésben, amelynek során a tervének a megvalósulását ellenőrzi.

### **188. §**

A rendelkezés az építőipari kivitelezési tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó irányában támasztott követelményeket határozza meg, így például a kivitelezési szerződéskötés, a teljesítés, az építettoi értékelés, az elektronikus építési napló vezetése és rendelkezésre bocsátásának szabályait. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásának garanciális szabályai, a felelős műszaki vezető közvetlen szakmai irányítási szerepe úgy valósulhat meg, ha a munkavállalókat közvetlenül irányítja. A felelős műszaki vezető foglalkoztatására vonatkozó szabályokat kormányrendelet határozza meg. A vállalkozó kivitelezővel kötött szerződés és díjazása törvényi előírásai az építettoi és a minőségbiztosítás érdekében kiemelt fontosságú.

### **189. §**

A rendelkezés az építettoi-nek lehetőséget ad, hogy az építési műszaki ellenőrt bízson meg. Ezen túl előírja, hogy építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során a jogszabályi előírások megsértése esetén kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni az építési műszaki

ellenőrrel, a tervezői művezetővel, a kivitelezővel és a felelős műszaki vezetővel szemben.

További fontos szabály, hogy az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó viták rendezésére az építtető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, a közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

### **190. §**

A törvényjavaslat tartalmazza az építtetői fedezetkezelés intézményét, valamint kormányrendeleti részletszabályozással kerülnek meghatározásra az alkalmazásának esetei, a feladatellátók köre, az eljárás szabályai, a díjazása és a fedezetkezelői számla kezelésének szabályai.

### **191-192. §**

Az építészeti alkotások szerzői jogi értelemben vett felhasználását a magyar építésjogban jelenleg is új, modern, az alkotmánybírósági normakontrollt is kiálló rendelkezések szabályozzák. A törvényjavaslat ezért e rendelkezéseket átveszi az Étv.-ből.

Abban az esetben, ha az épület tulajdonosa olyan építési tevékenységet kíván az épületen megvalósítani, amelyhez szükség van az eredeti építészeti-műszaki dokumentáció felhasználására, biztosítani kell, hogy a tervező ne élhessen vissza szerzői jogával. Ennek érdekében lehetőséget kell teremteni a szakmai kamaráknak, hogy szabályzatban határozzák meg a felhasználásért kérhető díjak mértékét. Ez a díjszabás természetesen nem kötelező, attól a felek szabadon eltérhetnek. A kamarák által meghatározott díjszabás célja, hogy a bírói gyakorlatban zsinórmértékül szolgáljon az építészeti-műszaki dokumentációk felhasználásáért megállapított díjaknak peres eljárások során történő vitatása vagy érvényesítése kapcsán. A kamarai díjszabás egyfajta fogódzót jelenthet a bíróságok számára, kiindulási alapként szolgálhat.

Jogutód nélkül megszünt állami vagy tanácsi tulajdonú tervezővállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében annyiban más a helyzet, hogy ezek az alkotások jellemzően középületek vagy számos lakást tartalmazó lakóépületek. Ezért a törvényjavaslat úgy rendelkezik, hogy a szerzői jogi jogosult az építészeti-műszaki dokumentáció felhasználásáért – eltérő megállapodás hiányában – a kamarai szabályzatban megállapított díjazást követelheti. Ha a jogosult e díj mértékét a felhasználás sajátos körülményeire tekintettel vitatja, akkor bármelyik fél a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 102. §-a szerinti egyeztető testülethez fordulhat. Annak érdekében, hogy az állami beruházások megkezdését ne késleltesse az az eset, ha a tervező egyébként nem ellenzi a felhasználást, hanem csupán az ahhoz kapcsolódó felhasználási díj mértéke kapcsán tart igényt az ajánlott díjtól eltérő mértékű díjazásra, egy speciális rezsimet irányoz elő e rendelkezés. Ennek keretében, ha a jogosult akként nyilatkozik, hogy a felhasználást engedélyezi, és csak az azért követelt díj összegét vitatja, az állam az egyeztető testület eljárásáért fizetendő díj megfizetését vállalja. Természetesen az egyeztető testület által javasolt megállapodásban szereplő összeget sem a jogosultnak sem pedig az államnak nem szükséges elfogadnia, ennek vitatása esetén



bármelyik fél bírósághoz fordulhat. E körülmény ugyanakkor már nem befolyásolja a mű állam általi felhasználását, amelyhez előzőleg a jogosult a hozzájárulását adta.

A törvényjavaslat egyértelművé teszi azt az egyébként mindig is fennálló jogi helyzetet, amely szerint az állami vagy tanácsai tulajdonú tervezővállalatokban – jellemzően a 70-es, 80-as években – létrehozott építészeti és mérnöki alkotásokra vonatkozó felhasználási jog, szerzői vagyoni jog a jogutódlással megszűnt szervezet jogutódját csak akkor illeti meg, ha a közvetlen vagy közvetett jogutód bizonyítani tudja, hogy a jogutódlás során a megszűnt szervezetet illető tervvagyonba tartozó immateriális eszközöket a szervezetben fennálló vagyoni részesedéssel (pl. üzletrész vagy részvény) együtt a privatizációs szerződésben az államtól megszerezte. E bizonyítás hiányában a szerzői vagyoni jog nem a céget privatizáló jogutódokat illeti meg. Ez a tervállomány a nemzeti vagyon részeként mindvégig az államot illette meg, és e célból a szerzői jogosultságra (a felhasználási, illetve vagyoni jogok állam általi gyakorlására) vélelmet kell felállítani, amely bizonyítás útján dönthető meg. Fontos tehát hangsúlyozni, hogy a törvényjavaslat nem kívánja a szerzői felhasználási vagy vagyoni jogokat jogszerűen tulajdonlók jogi helyzetét megváltoztatni.

### **193. §**

Az építésgazdaság, mint kiemelt ipari ágazat törvényi szabályozása megalapozza azokat az intézkedéseket, amelyek a végrehajtási rendeletek részletszabályainak megvalósulásával az ágazat irányítás ellátható az ellátásbiztonság érdekében. A rendelkezés megteremti az elektronikus gyártói adatbázis létrehozásának lehetőségét, továbbá az építési alapanyagok és termékek kivitelének és behozatalának bejelentése az hazai ellátásbiztonság intézkedéseit alapozza meg. A Nemzeti Építőanyag-kereskedelmi Hálózat megteremtésének lehetőségét és feltételeit teremti meg a meglévő építési anyag-kereskedelmi hálózatok közreműködésével a javasolt törvényi rendelkezés.

### **194. §**

Az építési alapanyag és építési termék hazai ellátásbiztonsága érdekében, ha a KSH által közzétett inflációs ráta másfélszeresét meghaladóan nő, a stratégiai jelentőségű építési anyag vonatkozásában hiány áll elő, vagy legalább 20%-os piaci részesedéssel rendelkező gyártó leállítja a stratégiai jelentőségű építési anyagok termelését, és mindez ellehetetleníti az állami vagy a kiemelten közérdekű, közbiztonság-védelmi és veszélyhelyzeti építési beruházások határidőben történő megvalósítását, akkor az építésgazdasági miniszter intézkedést hozhat, legfeljebb egyéves időtartamra megtilthatja az anyagok kivitelét. A hazai építési anyaggyártás biztosítása, fenntartása érdekében a törvény lehetővé teszi elővásárlási jog alapítását a stratégiai jelentőségű építési terméket gyártó üzem átruházása esetén.

### **195-197. §**

Az építőipar minőségének és hatékonyságának javítása érdekében a jól képzett és megfelelő létszámú szakember szükséges. Az építésgazdaságért felelős miniszter ágazati képzésben meghatározott feladatait állapítja meg a rendelkezés.

## 198-215. §

A törvényjavaslat a szakmai kamarák által vezetett nyilvántartások működését az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseivel összhangban szabályozza.

Itt kerültek meghatározásra a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által működtetett építőipari kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges regisztrációs nyilvántartás információs jogi keretei és a használatához kapcsolódó szolgáltatási díjak, valamint a nyilvántartással kapcsolatos szankciók.

Az építésügyi igazgatási feladatellátást és az információk szélesebb körű hozzáférését biztosító adatbázisokat foglal egységbe az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY). Alkalmazásait alapvetően kormányrendelet sorolja fel, de a legfontosabbakat a garanciális szabályok miatt törvényi szinten is meg kell említeni. Ezek:

- elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR),
- elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO),
- a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátását és a településstervek elkészítését, módosítását, alkalmazását, nyilvántartását és monitorozását segítő digitális egyeztetési felületet (E-TÉR).

Az első két nyilvántartás esetében a működtető az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, az utóbbi működtetője a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter.

Az OÉNY működtetéséhez szükséges térképi adatbázis kezelője jogszabályban kerül kijelölésre, szolgáltatási tevékenységét térítésmentesen biztosítja az OÉNY részére.

Az OÉNY-ben kezelt személyes adatok védelme érdekében törvényi szinten került meghatározásra az adatkezelés célja, és a kezelt személyes adatok köre.

Az OÉNY részét képezi a lánctartozások megfékezése érdekében működő szankció-adatbázis, amely egyes építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletekről kiállított bírósági értesítések adattartalmára épül. Kötelezővé teszi a bíróságok számára az elektronikus úton történő adatszolgáltatást az érintett ítéletekről, amelyek alapján a szakmai kamara vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara szankciót alkalmazhat. Ez az adattartalom nem egyezik meg az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter által az OÉNY keretében kezelt személyes adatokkal, mivel az OÉNY-ben regisztráltak körén kívül eső szereplőket is érinthet a bírósági marasztalás.

Az OÉNY-ben tárolt személyes adatok jogellenes hozzáféréseinek megakadályozása érdekében

rendelkezik a törvényjavaslat arról, hogy azokat kik és milyen terjedelemben ismerhetik meg.

Az OÉNY működtetésével kapcsolatos feladatok ellátásáról az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság útján gondoskodik, amely az itt tárolt személyes adatok feldolgozását is végzi.

A településtervezést és a településtervek, TAK-ok egyeztetését végző E-TÉR működését elősegítő elektronikus alkalmazás a Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, a Helyi Művi Értékvédelmi Kataszter és a Törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti egyéb elektronikus alkalmazás.

A településtervek elkészítéséhez szükséges mezőgazdasággal és erdőgazdálkodással, természetvédelemmel és tájvédelemmel, örökségvédelemmel, talajvédelemmel, vízgazdálkodással és vízvédelemmel, éghajlatváltozással, közlekedéssel, energetikával, bányászattal, hulladékgazdálkodással és honvédelemmel összefüggő adatokat, a feladatkörrel rendelkező államigazgatási szervek és költségvetési szervek díjmentesen, kormányrendeletben meghatározott formátumban szolgáltatják a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére, amelyet e szervezet továbbszolgáltathat a településtervek elkészítéséhez.

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény szerint térítésmentesen rendelkezésre álló, állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a légi távérzékelési adatbázis adatait a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet az E-TÉR-ben, szerkeszthető formátumban felhasználhatja és szolgáltathatja a településtervek elkészítéséhez.

A Kormány által rendeletben kijelölt szervezet vezeti az E-TÉR felhasználói elektronikus regisztrációjának nyilvántartását és kezeli a Törvényben meghatározott adatokat:

Ezt a nyilvántartást elektronikus úton kell vezetni, az adatokat elektronikusan kell tárolni és feldolgozni. A nyilvántartást rendszeresen felül kell vizsgálni, a bekövetkezett változásokat át kell vezetni. Az adatkezelés célja a rendszer felhasználójának beazonosítása és a vele történő kapcsolattartás. Az adatok a felhasználó E-TÉR-rel összefüggő munkavégzésre irányuló jogviszonyának megszűnéséig vagy megváltozásáig kezelhetőek, ezt követően a felhasználó személyes adatait véglegesen törölni kell.

Az OÉNY elektronikus úton kapcsolódik más nyilvántartási rendszerekhez is, amelyek segítik az építésügyi igazgatási tevékenységet. Ilyen rendszer az ingatlan-nyilvántartás, a személyi és lakcím-nyilvántartás, a szakmai kamarák nyilvántartásai, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara nyilvántartásai, levéltári és cégnyilvántartás. A törvényjavaslat részletesen meghatározza az OÉNY által lekérdezhető adattartalmakat. Az OÉNY-ben kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra átadhatók. A személyes adatok teljes körű védelme érdekében ez a szakasz meghatározza a személyes adatok törlésére vonatkozó időtartamokat is.

A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építhetőségi ügyekért felelős miniszter gyakorolja. A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.

Az építető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok tulajdonosának vagy tulajdonosainak a Törvényben meghatározott adatait.

Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja a szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára, valamint egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejárta után megillető jogok biztosítása. Az adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét. Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés keretében működik.

A törvényi rendelkezés megalapozza az építésgazdaság területén egy Nemzeti Építésgazdasági nyilvántartási rendszer (NÉNY) kialakításának adattartalmára vonatkozó rendelkezéseket.

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer az építőipari kivitelezési tevékenységhez szorosan kapcsolódva, az építési munkaterületen való tartózkodás, valamint az oda történő anyagbeszállítás és -kiszállítás adatait rögzíti és szükség szerint továbbítja a kapcsolódó nyilvántartásokhoz, szakrendszerekhez. A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer létrehozásának kiemelt célja az építőipari fővállalkozói-alvállalkozói kapcsolatok áttekinthetőségének javítása, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó magatartások jogszerűségének elősegítése az építési munkaterületen tartózkodó személyek tartózkodási adatainak rögzítése révén.

Az Üvegkapu a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező olyan informatikai rendszer, amely a taxatív felsorolt törvényi célok érdekében rögzíti és a feladatkörrel rendelkező szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések, valamint az egyes anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait.

A munkavállaló jogait sértő jogszerűtlen foglalkoztatás elleni fellépést segítő rendszer, az Üvegkapu egy olyan ellenőrzési rendszert vezet be, amely egyidejűleg csökkenti a munkavállalók kiszolgáltatottságát, elősegíti a munkával töltött időnek megfelelő bérezés, illetve díjazás megvalósulását. Az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodó személyek helyszíni tartózkodásra vonatkozó adatainak ellenőrzése az állam oldaláról költséges, és a hatóságoktól jelentős kapacitás lekötését igényli. Az Üvegkapu lehetőséget teremt arra, hogy az építési munkaterületen tartózkodó személyek jelenléti adatai valós időben, informatikai eszközök útján nyomon követhetők legyenek. Ezzel könnyebbé válik az általános közigazgatási rendtartás szerinti

fizikai, helyszíni ellenőrzés, és csökkennek az adminisztrációs terhek. Meghatározásra kerül a feltétlenül szükséges, rögzítendő adatok köre, illetve a vállalkozói lánc regisztrációs kötelezettségei. Kiterjedt és pontos szabályozást kívánnak meg a rendszer működésével kapcsolatos adatvédelmi kérdések, különös figyelemmel a személyes adatok védelmére és az indokoltra korlátozódó felhasználására.

Az Üvegkapu révén egyszerűen és jelentős humán erőforrás-megtakarítással megállapítható, hogy adott foglalkoztatott vagy más természetes személy területen tartózkodása jogszerű-e, a vállalkozás betartja-e a munkaügyi szabályokat. Az Üvegkapu rendszer adatai megkönnyítik az adóellenőrzések lefolytatását a vállalkozások, a foglalkoztatást érintő adókötelezettségeinek teljesítése tekintetében.

A törvényjavaslat az Üvegkapu kialakítására, használatára vonatkozó részletes szabályainak megállapítását a kormányrendeleti szintű szabályozásra utalja. A Törvény szabályai a törvényi szintet igénylő lényeges kérdéseket rendezik, nevezetesen azt, hogy a rendszer hatálya alá tartozó kivitelezések esetében az építési munkaterületen kizárólag az arra jogosultak – vagyis az építőipari kivitelezési vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységet folytató foglalkoztatottak, továbbá a vendégek, illetve természetesen a feladatellátó hatóságok és szervek képviselői – tartózkodhatnak, továbbá hogy a be- és kilépés nyomon követésére szolgáló rendszert kell telepíteni. Az Üvegkapu használatával kapcsolatos felelősségi kérdéseket állapítja meg, továbbá rendelkezik ennek ellenőrzési szabályairól.

A törvényjavaslat új eleme, hogy az Üvegkapu az egyes személyek – foglalkoztatottak vagy vendégek – építési munkaterületre történő be- és kilépésén felül az oda kerülő és az onnan távozó építési anyagok forgalmát is rögzíti. Ilyen anyagok lehetnek: a kivitelezésnél használandó vagy felhasználandó építési alapanyagok és építési termékek, egyéb anyagok és termékek, berendezések, építési-bontási hulladékok. Azt, hogy a szabályozás pontosan milyen anyag- vagy eszköztípusokra fog kiterjedni, illetve az azonosítás, a naplózás és az adattovábbítás szabályait kormányrendelet fogja megállapítani, figyelemmel arra is, hogy személyes adatok rögzítésének hiányában e területen nem szükséges olyan részleteibe menő törvényi szabályozás megalkotása, mint a be- és kilépő személyek esetén.

## **216. §**

Felhatalmazó rendelkezések a Kormány, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság elnöke, az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, az építésgazdaságért felelős miniszter, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat), valamint a fővárosi önkormányzat számára, rendelet megalkotására.

## **217. §**

Hatálybalépést tartalmazó rendelkezés.

## **218. §**

Energetikai tanúsítói tevékenység végzéséhez szükséges kamarai nyilvántartásba vétellel kapcsolatos átmeneti rendelkezést tartalmazó rendelkezés.

### 219. §

Főépítési és tervtanácsi átmeneti rendelkezések, amelyek egyrészt a kérelmező ügyfél által benyújtható kifogás felterjesztésére, másrészt a kötelező önkormányzati és helyi építészeti tervtanácsi rendszer bevezetésére vonatkoznak.

### 220. §

A barnamezős területek közhiteles nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek kell digitálisan felállítania, és ezt követően olyan módon folyamatosan vezetnie, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról. A nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítészek és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a közigazgatási területük, illetve a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat.

Emellett a korábbi településfejlesztési koncepciók, stratégia és településrendezési eszközök kivételére és a településképi rendeletek integrálására is vonatkoznak átmeneti rendelkezések. Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2025. január 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2025. január 31-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.

A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A Törvény hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a HÉSZ-be beépíteni.

A 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell a Törvény előírásait azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2025. január 31-jéig el kell végezni. A felülvizsgálat határidőben történő elmulasztása esetén a szabályozási vonal ex lege 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.

#### **221. §**

Reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezések.

#### **222. §**

Építésügyi hatósági átmeneti rendelkezéseket tartalmaz az egyszerű bejelentés alapján megvalósult lakóépületekre vonatkozóan.

#### **223. §**

Korábban megvalósult épületek tetőterének beépíthetőségére vonatkozó szabályok.

#### **224. §**

Műemlékvédelmi átmeneti rendelkezéseket tartalmaz. A helyi és az országos jelentőségű építészeti örökségi elemek számbavétele és regisztrációja érdekében a Törvény kötelezi az önkormányzatokat az adat és dokumentáció szolgáltatásra 2025. december 31-i határidővel. A szolgáltatott adatok birtokában a kulturális örökség védelméért felelős miniszter 2026. december 31-ig dönt az országos védettségre érdemes helyi emlékek nemzeti emlékké minősítéséről.

A további rendelkezések egyrészt a korábbi szabályozás szerinti műemlék fogalom nemzeti emlékek minősülő műemlék fogalom védettségi szintjének megtartása érdekében rendelkezik a jogfolytonosságról, továbbá rendelkezik a korábban egyéb jogszabállyal vagy hatósági aktussal

védett kulturális örökség elemek védeltségi szintjét megőrző jogfolytonosságról.

#### **225. §**

Sarkalatossági záradékot tartalmazó rendelkezéseket tartalmaz.

#### **226. §**

Az európai uniós követelményekre utaló rendelkezéseket tartalmaz.

#### **227-229. §, 231-240. §, 242. §, 244-247. §**

A magyar építészettről szóló törvénnyel teremti meg az összhangot azáltal, hogy az Étv.-re, a Tktv.-re és a Kamarai törvényre történő utalás helyett a magyar építészettről szóló törvényre hivatkozást tartalmazza. Emellett az új törvény fogalomhasználatával történő összhang megteremtésére irányul.

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészettről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A vármegyei területrendezési terv elkészítésére vonatkozó, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényben szereplő szabályokat tehát a 242. §-ban hatályon kívül kell helyezni. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 11. §).

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működtetése a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarától átkerül a Magyar Mérnöki Kamarához.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészettről szóló törvényben kerül újraszabályozásra. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremti az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közti kapcsolatot a műemlékekre vonatkozóan, a jogszabály módosítás a kulturális örökség más elemeit nem érinti.

Az építőipari ellátásbiztonsághoz szükséges intézkedésekről szóló 1184/2023. (V. 8.) Korm. határozat felhívta az építési és közlekedési minisztert, hogy a gazdaságfejlesztési miniszter bevonásával vizsgálja meg az építőipari ellátásbiztonság szempontjából stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek vonatkozásában fennálló állami elővásárlási jog gyakorlásához (a továbbiakban: állami joggyakorlás) szükséges jogi, műszaki és gazdasági feltételeket, valamint a vizsgálat eredményével összhangban készítsen előterjesztést a Kormány részére az állami joggyakorláshoz szükséges intézkedésekről és azok ütemezett forrásigényéről. Erre tekintettel



módosult a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény.

A települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában álló, balatoni, az ingatlan-nyilvántartásban közstrandként bejegyzett vagy akként funkcionáló ingatlanok forgalomképtelenné minősítése ezen országos szempontból kiemelt jelentőségű vagyontárgyak jövőbeni, magáncélra történő elidegenítését lehetetleníti el. A balatoni strandok közstrandként való nyilvántartása mindazonáltal nem jelenti egyben e strandok használatának térítésmentességét, tehát attól, hogy valami közstrandnak minősül, még lehet fizetős strand.

### **230. §, 248-275. §, 277. §, 281. §**

A magyar építészettről szóló törvénnyel teremti meg az összhangot azáltal, hogy az Étv.-re, a Tktv.-re és a Kamarai törvényre történő utalás helyett a magyar építészettről szóló törvényre hivatkozást tartalmazza. Emellett az új törvény fogalomhasználatával történő összhang megteremtésére irányul.

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészettről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A vármegyei területrendezési terv elkészítésére vonatkozó, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényben szereplő szabályokat tehát a 242. §-ban hatályon kívül kell helyezni. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 11. §).

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működtetése a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarától átkerül a Magyar Mérnöki Kamarához.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészettről szóló törvényben kerül újraszabályozásra. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremti az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közti kapcsolatot a műemlékekre vonatkozóan, a jogszabály módosítás a kulturális örökség más elemeit nem érinti.

Az építőipari ellátásbiztonsághoz szükséges intézkedésekről szóló 1184/2023. (V. 8.) Korm. határozat felhívta az építési és közlekedési minisztert, hogy a gazdaságfejlesztési miniszter bevonásával vizsgálja meg az építőipari ellátásbiztonság szempontjából stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek vonatkozásában fennálló állami elővásárlási jog gyakorlásához (a továbbiakban: állami joggyakorlás) szükséges jogi, műszaki és gazdasági feltételeket, valamint a vizsgálat eredményével összhangban készítsen előterjesztést a Kormány részére az állami joggyakorláshoz szükséges intézkedésekről és azok ütemezett forrásigényéről. Erre tekintettel

módosult a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény.

A települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában álló, balatoni, az ingatlan-nyilvántartásban közstrandként bejegyzett vagy akként funkcionáló ingatlanok forgalomképtelenné minősítése ezen országos szempontból kiemelt jelentőségű vagyontárgyak jövőbeni, magáncélra történő elidegenítését lehetetleníti el. A balatoni strandok közstrandként való nyilvántartása mindazonáltal nem jelenti egyben e strandok használatának térítésmentességét, tehát attól, hogy valami közstrandnak minősül, még lehet fizetős strand.

#### **241. §, 243. §, 276. §**

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

Az új kódex megjelenésével hatályát veszti a Kamarai törvény, az Étv., Tktv. pedig több lépésben, a reklámeszközök szabályozására tekintettel.

#### **278. §**

Az (1) bekezdéshez:

A Trtv. 2. § (6) bekezdésének módosítása szövegpontosítás és rövidítés bevezetése a Vízparti Terv számára. A (7) bekezdés a Balatoni főépítész feladatait állapítja meg.

A (2) bekezdéshez:

A Trtv. egyes rendelkezései – különösen a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve vonatkozásában – konkrét építési szabályokat tartalmaznak, amelynek érvényesülését akkor is biztosítani szükséges, ha a településrendezési tervek nincsenek összhangban a Trtv.-vel és a végrehajtását szolgáló jogszabályokkal. Ennek érdekében a hatóságoknak a helyi építési szabályzaton és más építési jogszabályokon kívül a Trtv. rendelkezéseit is figyelembe kell vennie. Ennek előírását a Trtv. 3. § (1) bekezdésének módosítása tartalmazza.

A (3) bekezdéshez:

A Trtv. 3. § (5) bekezdésének módosításával az előírás egyértelművé teszi, hogy a Trtv. és a Balaton vízparti területeire vonatkozó végrehajtási szabályokat is alkalmazni kell, ha a településrendezési terv nem szabályoz bizonyos tárgykörben.

A (4) bekezdéshez:

Az egységes jogalkalmazás érdekében a Trtv. 3. §-ának javasolt új (6) bekezdése egyértelművé teszi, hogy ahol a Trtv. azonos tárgykörben (pl. új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a zöldterületek kijelölésének kötelezettsége) országos és kiemelt térségi szinten is szabályoz, ott a szigorúbb előírást kell alkalmazni.

Az (5) bekezdéshez:

A tómedernek csak egy részét képező, a Trtv. 4. § 3. pontjának hatályos szövegben megadott 500

méteres sáv az ábrázolás módjára vonatkozik, amely műszaki jellegű információ nem tükrözi a szabályozási célt. A szabályozási cél az, hogy az előírások hatálya kiterjedjen a teljes tómederre – függetlenül attól, hogy a Trtv. végrehajtását szolgáló jogszabályok milyen ábrázolástechnikai módszereket alkalmaznak. A szárazulatra vonatkozó meghatározást nem érinti a módosítás. A szöveg pontosítás egyértelművé teszi, hogy a lehatárolás a kormányrendelettel elfogadott Vízparti Tervben történik meg.

A (6) bekezdéshez:

A Trtv. 4. § 37. pontjában szereplő hatályos definíció szerint bármely, akár a vízparttól számítva több száz méteres távolságban kijelölt közhasználatú területet parti sétánynak tekintendő. A szabályozási cél és a szabályozás módja azonban kifejezetten a séta lehetőségét biztosító, a partközelen haladó közhasználatú területek fenntartására, új sétányok létrehozására irányul, ezért a közhasználatú területek értelmezésének pontosítása szükséges. A jogszabályokban biztosított védelmi szint ezzel nem csökken, hiszen

1. a változás a zöldterületek megtartásának, kijelölésének kötelezettségét nem érinti, így az egészséges környezethez való jog nem sérül;
2. a Trtv. nem védelmi típusú szabályt fogalmaz meg a parti sétánnyal kapcsolatban, hanem létrehozását írja elő, a fogalom-meghatározás változásával a létrehozás szempontjai pontosodnak, így a meghatározás a Balaton elérhetősége érdekében azt segíti elő, hogy az önkormányzatok a parthoz minél közelebb alakítsák ki a közhasználatú területeket;
3. a parti sétány a közterületek, közhasználatában nem korlátozott területek olyan jellegét jelenti, amely nem hozható összefüggésbe valamely alkotmányos értékkel, illetve joggal.

A parti sétányra vonatkozó, a Trtv. 74. §-ában szereplő hatályos és javasolt rendelkezés szerint azokon a településeken, ahol természetvédelmi ok ezt kizárja, vagy ahol nincs belterületi partszakasz (azaz többnyire természetközeli területek kísérik a partot), ott nem kell parti sétányt kialakítani. A természeti erőforrások, erdők és biológiai sokféleség tekintetében a 74. §-ban megfogalmazott, a parti sétány kialakításának követelménye alóli kivételek magasabb védelmi értéket jelentenek, mint a parti sétány, ezért a védelmi szint fenntartásához a kivételek megtartása elengedhetetlen. A hatályos fogalom-meghatározás – azon túl, hogy normatív tartalommal is bír – ellentmondásban van a parti sétányra vonatkozó előírással, amely ellentmondást célszerű feloldani, ennek keretében a fogalom-meghatározást a szabályozási célnak megfelelően módosítani. A közhasználatú jelleg előírása normatív jellegű, így az a 74. § szabályozásába kerül be.

A (7) bekezdéshez:

A javaslatban a Trtv. 4. § 39. pontjában a strand fogalom-meghatározásának helyére a szabályozási partvonal eddig hiányzó fogalom-meghatározása kerül.

A strandra vonatkozó fogalom-meghatározás a szabályozással nincs összhangban, a Trtv. 68. § és 75. § strandra vonatkozó rendelkezéseivel együtt nem alkalmazható, jogbizonytalanságot okoz. A hatályos fogalom-meghatározás a strand értelmezését nem segíti, tulajdonképpen csak a normaszövegben szereplő szabályok területi hatályát állapítja meg. A normaszöveg ugyanakkor kizárólag terület- és településrendezési előírásokat tartalmaz, amelyek egyértelműen csak a Vízparti Terv, illetve a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek alapján a településrendezési tervben lehatárolt strand különleges terület övezetekre, építési övezetekre alkalmazhatók. A szabályozás

szempontjából tehát nem releváns a definíció, a javaslat szerint ezért a normatív tartalmú 68. § és 75. § szövegébe kerül a szabályozás alkalmazási területe. (Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kivett megnevezés nem tekinthető jogforrásnak, a településrendezési tervekben jogszerűen átsorolt és másként funkcionáló, de az ingatlan-nyilvántartásba nem átvezetett területhasználat strandterületként való Trtv. szerinti szabályozása visszamenőleges hatályú korlátozást jelenthet – pl. ha szabadidőközpont különleges területként hasznosítják a területet, ahol a különleges strandterülettől eltérő rendeltetések helyezhetők el.)

A Trtv. javaslata felhatalmazást ad a kormánynak, hogy megállapítsa a Balaton szabályozási partvonalát a Vízparti Terv tartalmi elemeként, amely fogalmat a Trtv. a beépítési szabályok meghatározása során alkalmaz. A megfelelő jogalkalmazás és az alkotmányos követelmények teljesítése érdekében szükséges a szabályozási partvonal fogalmának definíciója (a Trtv. 4. § 39. pontjában), mely egyértelművé teszi, hogy a terület- és településrendezésben az építési szabályok szárazulatra és tómederre vonatkozó elkülönítését lehetővé tevő határvonalról van szó.

A (8) bekezdéshez:

Új szabályozási elemként rögzítésre kerül a balatoni közstrand fogalma, mely az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló strandokat és strandként használt zöldterületeket foglalja magába, függetlenül attól, hogy azok fizetős strandként vagy szabadstrandként működnek. Fontos, hogy a közstrand jelleg nem jogosít fel a strand térítésmentes használatára.

A (9) bekezdéshez:

A Trtv. felhatalmazást ad a kormány részére, hogy a Balaton szabályozási partvonalát, a Balaton vízparti területeit és azok területfelhasználását rendeletben állapítsa meg. A felhatalmazás tárgyát képező szabályozási elemek egy tervben jelennek meg, amely tervre vonatkozóan a Trtv. bevezeti a Vízparti Terv fogalmát.

A (10) bekezdéshez:

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészettről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 12. §). Az országos területfelhasználási kategóriák településrendezési tervekbe való átvezetési szabályait a Trtv. 11. §-ában így módosítani szükséges úgy, hogy a vármegyei területrendezési tervek megszüntetésével az országos kategóriák a településrendezési tervekbe közvetlenül átvezethetők lehessenek. A lehatárolás számszerűsítve nem jelent változást a hatályos szabályozáshoz képest.

A (11) bekezdéshez:

A Trtv. hatályba lépése óta eltelt tapasztalatok alapján a Trtv. 12. §-ának az új beépítésre szánt

terület kijelölésére vonatkozó előírásai nem akadályozzák meg a települések beépítésre szánt területeinek parttalan növekedését, ezért jóval szigorúbb szabályozásra van szükség.

A törvényjavaslat a kiemelt térségekre vonatkozó azon előírást, miszerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától mért 200 méteren belül nem jelölhető ki, országos szintre emeli azzal, hogy a 200 méteres mértéket 250 méterre szigorítja.

A hatályos Trtv. nem kezeli azt az esetet, ha az új beépítésre szánt területet zöldterületen vagy erdőterületen hozzák létre, ami azt eredményezi, hogy az eltűnő zöldterületnek csak töredékét kell pótolni a településrendezési tervben. Ennek megakadályozására a javaslat szerint a zöldterület vagy erdőterület megszüntetése esetén a megszűnő terület területi mértékének egészét pótolni kell, és további, legalább az új beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő új zöldterületet vagy erdőterületet kell létrehozni. Ezen előírás jelentősen megnehezíti a magas zöldfelületi arányú vagy közösségi használatú területek rovására új beépítésre szánt területek kijelölését. Az egyéb területek rovására történő új beépítésre szánt területek kijelölése esetén is szigorodik a pótlás előírása: főszabályként legalább azonos méretű, korábban már beépítésre szánt területbe sorolt területet szükséges visszatorolni, amennyiben ez nem lehetséges, az új beépítésre szánt területek mértéke legalább 25%-ának megfelelő méretű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni a hatályos 5%-os arány helyett. A pótlás kötelezettsége nem eredményezheti a termőföld mennyiségének csökkenését, hiszen a termőföld védelmére vonatkozó szabályokat továbbra is be kell tartani. Az előírás célja az új beépítésre szánt területek kijelölési feltételeinek jelentős szűkítése, nem a zöldterületeknek a természeti erőforrások rovására történő növelése. Új előírás, hogy a csereterületként vagy pótlásként kijelölendő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia. A javaslat szerint ugyanakkor a zöldterület és az új beépítésre szánt terület közötti településszerkezeti kapcsolat követelménye megszűnik, mert az országos főépítési véleményezés eseteiből megállapítható, hogy a követelmény nem előremutató, legtöbb esetben nem teljesíthető, és sok esetben nem is segíti a kiegyensúlyozottabb településszerkezet kialakulását. A javaslat szerint immár nemcsak új gazdasági terület kijelölésekor lehet zöldterület helyett véderdőt elhelyezni, hanem bármely új beépítésre szánt terület kijelölésekor lehetőség van erdőterület kijelölésére is.

A (12) bekezdéshez:

A Trtv. 19. § (1) bekezdése felsorolja az országos övezeteket (pl. ökológiai hálózat magterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete). A felsorolás három új ponttal egészül ki, melyeket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a vármegyei területrendezési tervek részét képező vármegyei övezettként állapított meg. A vármegyei területrendezési tervek megszűnésével ezen övezeteket országos övezettként szükséges meghatározni.

A (13) bekezdéshez:

A javaslat a Trtv. 22. §-ának pontosítására irányul az alkalmazási gyakorlatának egységesítése érdekében. A Trtv. hatályos 22. §-a nem fogalmaz egyértelműen a tekintetben, hogy a települési térség és a térségi övezet egymást kizáró szabályai esetén melyik lehatároláshoz tartozó

szabályozást kell alkalmazni. A jelenlegi gyakorlat szerint összeütközés esetén a településrendezési terv készítése során a térségi övezet lehatárolásának módosítását kérik, amely igen gyakori és nehezen követhető adatszolgáltatásokkal jár, az adatszolgáltató számára jelentős adminisztrációs terhet jelent. A védelmi célú övezetek kiterjedésének jelenlegi gyakorlat szerinti folyamatos csökkentése nem kívánatos, hiszen adott térségi övezetre vonatkozó előírások nem mindegyike ellentétes a települési térség kijelölésével, tehát azok továbbra is alkalmazhatók és alkalmazandók, hosszú távon pedig számításba kell venni a települési térség esetleges csökkenését is, amely esetben szintén a térségi övezet megtartása célszerű. A fentiek miatt a javaslat szerint egyértelművé válik, hogy a térségi övezet lehatárolása a téradatgazda állásfoglalása alapján történik, viszont települési térség érintettsége esetén – a térségi övezet kiterjedésének fenntartása mellett – a településrendezési terv készítője mérlegelheti, hogy a korlátozó szabályozást alkalmazza-e adott területen.

A (14) bekezdéshez:

A javaslat a Trtv. 39. § (2) bekezdésére vonatkozó szövegpontosítást tartalmaz a településrendezési jogszabályok szóhasználatához igazodva.

A vármegyei tervek kivezetése nyomán a Trtv. 11. § módosításával megszűnik a sajátos területfelhasználású térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára vonatkozó szabály. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve továbbra is tartalmazza és alkalmazza a sajátos területfelhasználású térség fogalmát, ezért szükséges az erre vonatkozó szabályozás megfogalmazása, amelyre a Trtv. 39. §-ának új (3) bekezdésében kerül sor, és tartalmi szempontból a hatályos 11. § e) pontjában foglaltakkal megegyező.

A (15) bekezdéshez:

A Trtv. hatályos 51. § (4) bekezdésének előírása a Balaton kiemelt üdülőkörzetben számos magántulajdonban lévő, jellemzően nem kialakított, de a településrendezési tervben zöldterületként jelölt terület esetében teszi lehetővé, hogy az önkormányzat eltekintsen a zöldterületek pótlására vonatkozó szigorú szabályoktól. Kivételt képeznek ez alól a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületek. A javaslat a kivételeket kiterjeszti a parti sétányokon túl az összes, a Vízparti Tervben jelölt zöldterületre, ezáltal ellehetetleníti, hogy magántulajdonra hivatkozva át lehessen sorolni a zöldterületeket. A Vízparti Tervben kijelölt zöldterületekre vonatkozóan a javaslat a 73. § szabályozásának további szigorítását is tartalmazza.

A Trtv. egyik elődjének számító Balaton-törvény és a Trtv. hatályos 51. § (5) bekezdésében foglalt szabályozás nem akadályozza meg, hogy az önkormányzatok által bérbbe adott zöldterületek bérlői vagyoni védelmi okokra hivatkozva a teljes területet lezárják a közforgalom elől. A javaslat szigorítja a hatályos szabályozást, és tiltja teljes zöldterületek közhasználatának korlátozását. A javaslat előírja továbbá a részterületek korlátozását előidéző bérleti szerződések 10 évenkénti felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az önkormányzat – lehetőségeit mérlegelve – a közhasználat biztosítása érdekében módosíthassa azt, és megszűnjenek a néhány esetben emberöltőnél is hosszabb időtávú szerződések.

A (16) bekezdéshez:

A hatályos Trtv. 53. § (1) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be, azaz nem helyezhető el semmilyen épület. Ez alól a kivételt képez, ha a Balaton-törvény hatályba lépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg. A kivétel indoka nem ismert. Az építési hatóság számára ma már nehezen vagy nem visszakereshető a helyi építési szabályzatok 22 évvel ezelőtti állapota, és a szabályozási cél ismerete nélkül a kivétel jogbizonytalanságot okoz az alkalmazás során. A Balaton-törvény hatályba lépése óta eltelt időben a helyi építési szabályzatok összhangba kerültek a magasabb szintű jogszabályokkal, ezért a javaslat a magasabb védelmi szint elérése érdekében a kivétel elhagyását tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartásban rögzített művelési ág követő jellegű, joghatással nem bír, a tulajdonos kérésére megváltoztatható. Az általános mezőgazdasági terület, mint településrendezési tervekben alkalmazott övezet nagyobb területre terjed ki, és a természetvédelmi igazgatási szervek azzal kapcsolatban véleményt nyilváníthatnak, nyomon követhetik az esetleges változásokat. A javaslat ezért a szántó művelési ág mellett az általános mezőgazdasági területet is nevesíti, mint amely országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be.

A Trtv. 53. § (2) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben országos jelentőségű védett természeti területen a meglévő épület felújítása csak az alapterület bővítése és a szintszám növelése mellett lehetséges. Az OTÉK fogalom-meghatározása alapján a felújítás során az épület térfogatát nem lehet növelni, amely nem zárja ki, hogy az alapterület bővüljön az épületmagasság csökkenése mellett, illetve, hogy az épületmagasság növekedjen az alapterület csökkentése mellett. A tájba illeszkedés és a helyi építési hagyományok több esetben éppen olyan felújítást igényelnek, ahol az épület arányainak megváltoztatását igénylik. A hatályos korlátozás ezt nem teszi lehetővé, így ellentétes a szabályozási céllal. A javaslat ezért a szintszámra és az alapterületre vonatkozó korlátozásokat törli, ezzel azonban a felújítás fogalmának megfelelően az épületek térfogata továbbra sem nőhet.

A (17) bekezdéshez:

A Trtv. 60. § (3) bekezdésének hatályos szabályozása szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetben településeire vonatkozóan a Kormány rendeletben határozza meg a kikötők létesítési feltételeit. Az e törvény felhatalmazása alapján elfogadott kormányrendelet csak a terület- és településrendezési szempontokat határozza meg, ezért a megfogalmazást pontosítani szükséges. A környezet- és természetvédelmi, vízgazdálkodási, valamint a műszaki és biztonsági feltételeket más törvények felhatalmazása alapján elfogadott jogszabályok tartalmazzák.

A (18) és (21) bekezdéshez:

A Trtv. 62. § (3) bekezdése és a 65. § (3) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzet egyes településein a zöldterület átsorolását követően az újonnan zöldterületként kijelölt csereingatlanon további átsorolás nem lehetséges. A szabályozás kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés követhető legyen az azt érvényesítő szervek (elsősorban az állami főépítész) számára. A javaslat az érvényesítés érdekében előírja, hogy az az újonnan kijelölt zöldterületet, mint át nem sorolható zöldterületet nyilván kell tartani a helyi építési

szabályzatban.

A (19) és (22) bekezdéshez:

A javaslat a Trtv. 62. § (6) bekezdésének és a 65. § (6) bekezdésének szövegpontosítását tartalmazza a településrendezési szóhasználatához igazodva.

A (20) bekezdéshez:

A Trtv. hatályos 63. § (2) bekezdés *a)* pontjában a Balaton kiemelt üdülőkörzet partinak és partközelinek nem minősülő településeken a zöldterület átsorolásának egyik feltételeként írja elő, hogy a csereterületként újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan az önkormányzat tulajdonában legyen. E feltétel az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a Trtv. 12. § (4) bekezdése szerinti javaslatban országos előírásként is megjelenik, így azt a Balaton kiemelt üdülőkörzet településeire nézve nem szükséges külön megfogalmazni. A feltétel ugyanakkor beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén (pl. útkorrekció) aránytalan mértékben korlátozza az új zöldterület kijelölésének lehetőségét. A fentiek miatt a javaslat hatályon kívül helyezi a 63. § (2) bekezdés *a)* pontját, ezzel párhuzamosan egy új (3) bekezdésben egyfelől felhívja a figyelmet a 12. § (4) bekezdés alkalmazásának szükségességére, új beépítésre szánt terület kijelölését nem igénylő zöldterületi átsorolás esetére pedig – a jövőbeli zöldterület tényleges kialakítását elősegítendő – az önkormányzat számára kizárólagos tulajdonszerzési lehetőséget biztosít.

A (23) és (24) bekezdéshez:

A Trtv. 68. §-ának módosítására irányuló javaslat a nyitó szövegrészben pontosítja, hogy a szabályozás szempontjából mi tekinthető kempingnek a Balaton kiemelt üdülőkörzet parti és partközeli településein. A *b)* pontra vonatkozó javaslat szövegpontosítás a településrendezési jogszabályok szóhasználatának megfelelően.

A Trtv. szabályozási célja szerint a Balaton vízparti területeire vonatkozóan az országos követelményeknél szigorúbb kormányrendeleti szabályozás jön létre, ahol kiemelten törekedni kell a valós közhasználatú területek kialakítására, a természetközeli növényzet megtartására. A vízparti terület jellegzetes külterületi, beépítetlen területei néhány kivételtől eltekintve vízgazdálkodási területek, természetközeli területek – e körben főként nádasok vagy a vízhez kötődő más növénytársulások –, valamint korlátozott használatú mezőgazdasági területek, új erdő telepítésére a természeti értékek megtartása mellett kevés esély és lehetőség mutatkozik. Feltételezhető ezért, hogy a települések vízparti területén kívül megszüntetett erdőterületek pótlása a vízparton valós erdő létrehozását nem eredményezné, és legfeljebb adminisztrációs jelleggel tartaná fenn vagy növelné az erdőterületek arányát, ezért a Trtv.-nek a parti településekre vonatkozó új 69. §-ára tett javaslat kizárja a vízparti pótlás lehetőségét.

A (25) bekezdéshez:

A hatályos Trtv. felhatalmazást ad a területrendezésért felelős miniszternek, hogy a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználását rendeletben szabályozza, továbbá felhatalmazást ad a vízgazdálkodásért felelős miniszternek, hogy a partvonal-szabályozási tervet és a szabályozási partvonalat rendeletben állapítsa meg. Jelen javaslat (a Trtv. 70. § (2) bekezdésében) a két



miniszteri rendelet tartalmát összevonva azokat kormányrendeleti szintre emeli, hogy az (elsősorban vízügyi, természetvédelmi és területrendezési, településkép-védelmi, honvédelmi) ágazati érdekeket integráló tervek az érintett kormányzati szervek közösen kialakított állásfoglalása mentén, közösen viselt felelősségben készüljenek el és szabjanak irányt a vízparti önkormányzatok településrendezési döntéseinek. A javaslat szerint a 4. §-nak a 57a. ponttal való kiegészítésével összefüggésben (l. az ottani indokolást) a hatályos Trtv. szerinti partvonal-szabályozási tervből és a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási tervéből összevonással létrejön a Vízparti Terv, amely a helyi építési szabályzatokhoz hasonlóan a sajátos Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendelet melléklete lehet. A Vízparti Terv tartalmi követelményeit, készítésének, egyeztetésének és elfogadásának szabályait pedig a területrendezési tervek tartalmi követelményei, egyeztetésének és elfogadásának rendje tárgyában elfogadott kormányrendeletet (218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet) foglalhatja magában.

A javaslat a jogszabályok számának csökkentésével is jár, hiszen a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeit tartalmazó jövőbeli kormányrendelet a közös tervet magába foglalná, tervrajzi részét mellékletként tartalmazná. Így a hatályos Trtv. felhatalmazása szerint elfogadandó legalább három jogszabály helyett egyetlen új kormányrendeletben és egy hatályban lévő kormányrendelet kiegészítésével is elfogadhatók a szabályozási tárgykörök.

A hatályos Trtv. a szabályozási partvonalnak sem a fogalom-meghatározását, sem a kijelölésének pontos célját és általános követelményeit nem határozza meg. Jelen javaslat a Trtv. 4. §-ában definiálja a szabályozási partvonal fogalmát, a 70. § (3) bekezdésében pedig megállapítja azokat a közérdekű célokat, amelyeknek érvényesülniük kell a kijelölés során.

A Trtv. a Kormánynak ad felhatalmazást, hogy a Balaton vízparti területei lehatárolásának szempontjait rendeletben megállapítsa, a területrendezésért felelős miniszternek pedig arra, hogy a Balaton vízparti területeit rendeletben lehatárolja. A 16/2022. (VII. 14.) AB határozat a Trtv. egyes rendelkezéseivel kapcsolatban rámutatott, hogy az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése alkalmazásakor valamely alapjog tartalmának meghatározása és lényeges garanciáinak megállapítása csakis törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Mivel a Balaton vízparti területeinek lehatárolása az önkormányzatok településrendezési döntéseit illetően korlátozást tartalmaz, továbbá a természeti erőforrások jogszabályokban biztosított védelmi szintjének fenntartását is érinti, a Trtv. 70. § (3) bekezdésére vonatkozó javaslat törvényi szintre emeli a vízparti területekre vonatkozó szabályozás területi hatálya megállapításának alapelveit.

A javaslat a Trtv. 48. § (1) bekezdésének hatályon kívül helyezését tartalmazza, azonban a szabályozási tartalom átkerül a Balaton vízparti területeire vonatkozó XIII. Fejezetbe, azon belül a 70. § (4) bekezdésébe. A javaslat a Balaton vízparti tervezés és szabályozás időbeli sorrendiségét figyelembe vevő, a végrehajtási jogszabályoknak nevet adó szövegtechnikai módosítást tartalmazza. Az újonnan bevezetni javasolt „Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények” megnevezés arra utal, hogy az országos településrendezési és építési követelményekhez, az ún. OTÉK-hoz hasonló témában szabályoz, de területi hatálya csak a Balaton

vízparti területeire terjed ki, és arra az országostól eltérő, sajátos előírásokat állapít meg.

A törvényjavaslat a Trtv. 70. §-ának hatályos (1) bekezdésének tartalmát szövegpontosítással áthelyezi a 70. § (5) bekezdésébe (jogtechnikai módosítás).

A törvényjavaslat szerint a Trtv. 70. § (6) bekezdése a jogbiztonság megteremtése érdekében meghatározza a Vízparti Terv mibenlétét, főbb tartalmát, amelyet a hatályos Trtv. nem tartalmaz. A meghatározás fontos eleme, hogy a Vízparti Terv keretjellegű, amely azt jelenti, hogy nem lép egy az egyben a településrendezési tervek helyébe a vízparti területeken, hanem – kormányrendeletben meghatározott kereteken belül – az önkormányzatoknak marad mozgástere a területhasználat megállapítására.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. 70. § (7) bekezdésében pontosítja a Vízparti Tervnek a hatályos 70. § (2) bekezdésében foglalt kötelező tartalmi elemeit. A kötelező tartalmi elemek sora kiegészül az ún. beépítetlenül megőrzendő parti területsávval, amelyet a hatályos Trtv. eredetileg a településrendezési terv számára ír elő a hatályos 71. § (4) bekezdésében. A Vízparti Tervnek a természetes partszakaszhoz kapcsolódóan jelölnie kell továbbá a 74. § (4)-(6) bekezdésben szabályozott csónakkikötő létesítéséhez vizsgálat alá vonható helyszíneket is.

A törvényjavaslat a Trtv. 70. § (8)-(9) bekezdésében a hatályos 70. § (3) és (4) bekezdést tartalmazza szövegpontosítással.

A törvényjavaslat a hatályon kívül helyezni javasolt 48. § (3) bekezdésének tartalmát helyezi át a 70. § (10) bekezdésébe.

A (26) bekezdéshez:

A törvényjavaslat a Trtv. 70. §-ának hatályos (5)-(11) bekezdésében foglaltakat és más, a Balaton vízparti ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonszerzési kérdéseket új 70/A. §-ban szabályozza.

A Trtv. 70/A. § (1) bekezdésében szereplő javasolt rendelkezés szerint a Balaton vízparti területein a magyar állam tulajdonában álló közterületet – így a zöldterületeket, a közúti közlekedési területeket és a parti sétánnyal érintett, közhasználatú területeket – az állam kizárólag az érintett települési önkormányzatnak adhatja tulajdonba. Az állami tulajdonú, országos jelentőségű védett természeti területek forgalomképességéről, értékesítésének lehetőségéről a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik, így azt a Trtv. nem ismétli meg.

A Trtv. 70/A. § (2) bekezdése technikai jellegű javaslat: a hatályos Trtv. 70. § (5a) bekezdését tartalmazza egyértelműbb megfogalmazásban.

A Trtv. 70/A. § (3) bekezdésében foglalt javaslat új szabályként rögzíti, hogy a Balaton tómederben lévő állami vagy önkormányzati tulajdonú fölrészletet a magyar állam nem értékesítheti, a közigazgatási területével érintett önkormányzat pedig kizárólag az államnak értékesítheti.

A Trtv. 70/A. § (4) bekezdésére vonatkozó javaslat rögzíti, hogy a nem állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő, a Balaton tómeder részét képező földrészletre a magyar államnak elővásárlási joga van, amelyet az állam részéről jogosult szerv kérelmére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A Trtv. 70/A. § (5) bekezdésében foglalt technikai jellegű javaslat a hatályos 70. § (5) bekezdésének szövegpontosítását tartalmazza a jobb értelmezhetőség érdekében.

A Trtv. 70/A. § (6) bekezdésében foglalt technikai jellegű javaslat a hatályos 70. § (6) és (8) bekezdések összevonását és pontosítását tartalmazza.

A Trtv. 70/A. § (7) bekezdése a hatályos 70. § (7) bekezdést pontosítva tartalmazza az új Méptv.-re való hivatkozással.

A Trtv. hatályos 70. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat csak abban az esetben nem kötelezett a Balaton vízparti területeit érintő kártalanításra, ha a Vízparti Terv határoz meg korlátozásokat a településrendezési terv számára. A településrendezési terv készítését azonban a Vízparti Terv tartalmát, alkalmazási szabályait és a konkrét településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet is jelentősen befolyásolja, ezért a Trtv. 70/A. § (8) bekezdésében kivételként ezt is meghatározza a javaslat.

A 70/A. § (9)-(10) bekezdésében foglalt javaslat a hatályos 70. § (10)-(11) bekezdésében foglalt szabályozás szövegének pontosított átvétele.

A (27) bekezdéshez:

A törvényjavaslatban a Trtv. hatályos 71. §-ának tartalma a hatékonyabb érvényesülés érdekében és az Alkotmánybíróság határozatának és elvi állásfoglalásának megfelelően részletesebb kifejtése történik. Jogtechnikailag 4 új szakasz bevezetésével az alcím 5 szakaszra tagolódik (71-71/D. §).

A Vízparti Terv előkészítése során az önkormányzatok, településtervezők jelzése alapján az előterjesztő felülvizsgálta a Trtv. egyik legszigorúbb, a Balaton-törvényhez képest új szabályát, a 71. § (1) bekezdését, mely szerint a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az Étv. 2021 óta meghatározza az új beépítésre szánt terület kijelölésének fogalmát. E szerint új beépítésre szánt terület kijelölésének számít az övezetek építési övezetbe sorolása – abban az esetben is, ha ezzel párhuzamosan legalább ennyi beépítésre nem szánt új övezet keletkezik (területcsere). E fogalom-meghatározás a Trtv. hatályba lépését követően keletkezett, és ellehetetleníti a kiegyensúlyozottabb területfelhasználás érdekében történő, adminisztratív jellegű kisebb korrekciókat, a telekhatár-rendezést, valamint a ki nem alakult területeken belül a területhasználatok cseréjét. A javasolt 71. § kizárólag az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szabályozást tartalmazza.

A törvényjavaslat a Trtv. 71. § (2) bekezdésében – az Étv. fogalom-meghatározásának

kiegészítéseként – bizonyos feltételek mellett lehetővé teszi az útkorrekciót, a meglévő építési telek rendezett állapota érdekében történő beépítésre szánt területté való kijelölést az alábbi két esetkörben:

1. A törvényjavaslat olyan, csupán néhány négyzetméter területű telekrészek átsorolását engedi meg, amelyek magántulajdonban vannak, általában egy-egy magánház kertjeként funkcionálnak, azonban a korábbi tervek közterületként (jellemzően zöldterületként) határozták meg őket. Ezek közül a Vízparti Terv és ennek alapján a településrendezési terv beépítésre szánt területként jelölheti azokat a telekrészeket, amelyek valós beépítéshez kapcsolódnak, közfunkció a megközelíthetőség hiánya, a terület kis mérete vagy az időszakos elöntés miatt nem biztosítható rajta, és a Balaton vízparti területeire vonatkozó egyéb szabályozás – legfőképpen a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv – a besorolástól függetlenül is ellehetetleníti a telekrész tényleges beépítését.

2. A törvényjavaslat meglévő út olyan kismértékű korrekciójára ad lehetőséget, amely telekhatár-rendezéssel megoldható (út nyomvonalának eltolása, szélességének csökkentése). Ennek alkalmazásának feltétele, hogy az út egy részének megszűnése ne járjon a terület tényleges beépítésével, hanem zöldfelületként működjön tovább.

Mindkét esetkörben az érintett telkek zöldfelülete nem csökkenhet, így az egészséges környezethez való jog nem sérül. További garanciát jelent a természeti erőforrások védelmi szintje csökkenésének megakadályozására, hogy a településrendezési terv véleményezése során a természetvédelmi szakterületnek és az állami főépítésznek vétőjoga van, ha természeti érték sérül, illetve ha a rendezett telekre, a szükségességre és arányosságra vonatkozó feltételek nem teljesülnek.

A törvényjavaslat szerint a telekcsere két esetkörben nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

1. A tervezés során előfordulhat, hogy a meglévő építési telkeket tartalmazó, de még be nem épült telektömb feltárására eredetileg tervezett nyomvonalaknak a telektömb másik részére történő áthelyezése optimálisabb területhasználatot és elérést biztosítana a tervezett területhasználatot illetően, mint az a hatályos településrendezési tervben van. A telekcsere alkalmazásának feltétele ez esetben, hogy adott telektömbön belül nem növekszik a beépítésre szánt terület összes mennyisége, valamint a Trtv. végrehajtását szolgáló Vízparti Tervben – a településrendezési tervben jogszerűen kijelölt építési övezetre alapozva – már beépítésre szánt területként legyen feltüntetve az egész telektömb. (A Vízparti Terv a még be nem épült telkek szabályozási vonalait – tekintettel a kialakulatlan állapotra – a javaslat szerint nem határozná meg.)

2. Néhány településen előfordulnak olyan tartalékterületek, amelyek nagy részét a településrendezési terv már beépítésre szánt területté sorolta, de konkrét beépítési tervek még nincsenek, így a jövőbeli építési tevékenységeket befolyásoló optimális területhasználat elemzése alapján célszerűbb, hogy a feltáróutak, parkolók, zöldterületek elhelyezése változik a hatályos településrendezési tervhez képest. Országos szinten ezek a területhasználatok előzetesen nem rögzíthetők, a beépítés módjának meghatározása túlmutat a területrendezési feladatokon. Ugyanakkor a zöldterületek, zöldfelületek megtartása legalább a korábbi szinten elengedhetetlen, ezért a Trtv. végrehajtását szolgáló Vízparti Terv lehatárolja azokat a területegységeket, amelyeken a területcserére lehetőség van, és e területegységekhez kapcsolódóan megállapítja, hogy legalább milyen arányban kell a településrendezési tervben zöldterületet, közlekedési területet, illetve más

beépítésre nem szánt területet kijelölni. Ezen területhasználatok aránya nem lehet kisebb, mint a településrendezési tervben a területcsere előtt biztosított arány.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/A. §-a a Balaton vízparti területein az új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járó szabályokra terjed ki, amely a Trtv. hatályos 71. § (2) és (3) bekezdésének pontosítását és kiegészítését tartalmazza.

A Trtv. 71/A. § (1) bekezdésére vonatkozó javaslat egyértelművé teszi, hogy a korlátozás a meglévő lakó- és gazdasági területeket nem érinti. A lakóterületek esetében a javaslat szövegpontosítást tartalmaz, amely arra irányul, hogy az OTÉK-ban alkalmazott összes, a hatályos Trtv.-ben egyenként felsorolt lakóterület általános használat összefoglaló néven jelenjen meg. Ez tartalmi módosítást nem jelent. A gazdasági területek vonatkozásában szigorítás történik, mert a hatályos Trtv. csak az ipari gazdasági területeket zárta ki a gazdasági területek közül a Balaton vízparti területeiről, a javaslat azonban kiterjeszti ezt az összes gazdasági területre: a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre és az egyéb ipari területre is. A Balaton vízparti területein a településrendezési tervekben csak néhány teleknyi lakóterület (kertvárosias és falusias lakóterület) és nagyon kevés gazdasági terület (jellemzően a nagyobb szennyvíztisztítók, további példa a balatonfüredi hajógyár, a szigligeti nádfeldolgozó és a badacsonytomaji töltőállomás) van kijelölve, amelyek a javaslat szerint továbbra is megmaradhatnak a jelenlegi besorolásban, ha a Vízparti Terv más területfelhasználást nem állapít meg. Számolni kell azzal, hogy a Vízparti Tervről szóló miniszteri rendelet a Balaton vízparti területeinek kiterjesztését javasolhatja a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekhez képest, ezért a meglévő lakóterületek érintettségének kismértékű növekedése várható. Ezekben az esetekben a Trtv.-ben foglalt javaslat a besorolást nem korlátozza, hanem – a javaslat szerinti új 71/C. §-át alkalmazva – a hatályos területrendezési tervben megállapított beépítettség és beépítési magasság növelésének tilalmát eredményezi.

A Trtv. 71/A. § (2) bekezdésére vonatkozó javaslat a hatályosnál részletesebb leírást ad a vegyes terület kijelölése esetén biztosítandó parti sétány adottságaihoz, ezáltal megszünteti a szabály bizonytalanságait. A Trtv. hatályba lépését követően az előterjesztő tudomása szerint nem történt új vegyes terület kijelölése a parton, és ennek feltételezett oka a közhasználatú parti sétány kijelölésének előírása, amely visszatartó erővel bír az övezeti besoroláskor. Előfordul, hogy a parti sétány biztosításának akadályát képezi a 30 méteres szélesség előírása, amely a teleknek oly nagy részét veszi igénybe, hogy az a fennmaradó területen nem teszi lehetővé épület elhelyezését. A javaslat csökkenti az előírt szélességet, hogy ösztönözze a parti sétány kialakítását, ezzel egyidejűleg a javaslattal a védelmi szint szempontjából szigorúbb szabályozás lép életbe, hiszen nem csupán a bizonytalan módon érvényesíthető közhasználat elől el nem zárható sávot kell kijelölni, hanem valós zöldfelülettel bíró, tényleges közterületet, amely kialakításnak garanciáját a településrendezési szerződés adja.

A Trtv. 71/A. § (3) bekezdés szerinti javaslat új szabály a hatályos Trtv.-hez képest, és annak megakadályozására irányul, hogy nem közösségi használatú területen, valamint zöldterületen és az azon lévő parti sétányokon a Balaton vízfelületével közvetlen kapcsolatban álló medencét, ún. jóléti vízfelületet lehessen létrehozni. A javasolt szabály egyértelművé teszi, hogy csak a belső medencés

kikötők és a strandokon kialakított lúdók állhatnak kapcsolatban a tó vizével.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/B. §-a részletesebben szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (4) bekezdésében foglaltakat.

A 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Trtv. 71. § (4) bekezdésének a „kivéve, ha különleges terület- és településrendezési ok vagy kialakult állapot miatt a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználása tárgyában e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet ettől eltérően rendelkezik” szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette. Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése és az irányadó alkotmánybírósági gyakorlat értelmében valamely alapjog lényeges garanciáinak megállapítása csak törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Az AB megállapította, hogy a 71. § (4) bekezdésekben foglalt törvényi rendelkezések közvetlen és szoros tartalmi kapcsolatban állnak az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésével és a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való alapjoggal. A 71. § (4) bekezdése az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglalt állami kötelezettség, illetve a XXI. cikk (1) bekezdésben foglalt egészséges környezethez való alapjogot érvényre juttató, törvényi szinten szabályozott főszabályok alól úgy teremt kivételt (teremti meg a kivételes rendeleti szabályozás lehetőségét), hogy azzal az egészséges környezethez való alapjog garanciáit gyengíti, illetőleg annak korlátozását teszi lehetővé, ami csak törvényi jogforrási szinten történhet. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra is, hogy Alaptörvényre visszavezethető non-derogation elve csak azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az egészséges környezethez való jog alanyi oldalát képező visszalépés tilalma a jogszabállyal már biztosított védelmi szint korlátozhatóságával szemben támaszt tartalmi követelményeket. A 13/2018. (IX. 4.) AB határozat megállapításai értelmében „ha egy szabályozás vagy intézkedés érintheti a környezet állapotát, a jogalkotónak kell igazolnia, hogy a szabályozás nem jelent visszalépést és ezáltal nem okoz adott esetben akár visszafordíthatatlan károkozást [...]”. Az igazolásnak kétséget kizárónak kell lennie.

Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének való megfelelés hiánya miatt semmisítette meg a Trtv. 71. § (4) bekezdésének kivételre vonatkozó szövegrészét, nem vizsgálta, hogy a kivétel meghatározása sérti-e a non-derogation elvét. Nem kizárt, hogy maga a törvény határozzon meg kivételeket, azonban a törvényjavaslat indokolásában a törvényhozónak igazolnia kell, hogy a kivétel nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezet vagy a természet állapotában, vagy, hogy arra más alapjog biztosítása érdekében van szükség.

A hatályos jogszabályok közül a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek (a továbbiakban: TNM rendeletek) tervi formában tartalmazzák az egyes településeken az ún. beépítetlenül megőrzendő parti területsávot (a továbbiakban: parti sáv), azonban ennek normatartalma nincs és nem is volt a jogszabályokban lefektetve. A TNM rendeletekben a parti sáv kijelölésének indokai, módszere nem ismertek, ugyanakkor a szabályozási igény továbbra is jelentkezett a körbeépítés megakadályozására, a tó környezete mikroklímájának biztosítására, a közhasználatú területek kialakításának hosszú távú elősegítésére, a településkép védelmére, ezért a parti sáv szabályozására

a Trtv.-ben került sor annak 2018. évi elfogadásával. A vízparti tervben meghatározható kivétel lehetőségének indoka elsősorban az volt, hogy a parti sáv szélessége a TNM rendeletekben számos helyen nem éri el a 30 métert, mert ott meglévő építési jogokat korlátoz. Az eredeti szabályozási cél szerint tehát a kivétel a 30 métertől való eltérésre vonatkozott, és e tekintetben lehetett volna vizsgálni a védelmi szint megőrzését a TNM rendeletekhez képest (tehát miniszteri rendeleti szinten). Az AB határozat által megsemmisített kivétel jogtechnikai szempontból új helyzet elé állította a jogalkotókat, mert a törvényben meghatározható kivételek – tervi ábrázolás hiányában, általános jellegükre tekintettel – csak arra vonatkozhatnak, hogy a 30 méteres sávon belül milyen építési tevékenység folytatható a főszabálytól eltérően.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/C. §-ban részletesebben szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (5) bekezdésében foglaltakat.

A 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Trtv. 71. § (5) bekezdésének a „kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik” szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése és az irányadó alkotmánybírósági gyakorlat értelmében valamely alapjog lényeges garanciáinak megállapítása csak törvényben történhet, törvény kell továbbá az alapjog közvetlen és jelentős korlátozásához is. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a 71. § (5) bekezdésekben foglalt törvényi rendelkezések közvetlen és szoros tartalmi kapcsolatban állnak az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésével és a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt egészséges környezethez való alapjoggal. A 71. § (5) bekezdése az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglalt állami kötelezettség, illetve a XXI. cikk (1) bekezdésben foglalt egészséges környezethez való alapjogot érvényre juttató, törvényi szinten szabályozott főszabályok alól úgy teremt kivételt (teremti meg a kivételes rendeleti szabályozás lehetőségét), hogy azzal az egészséges környezethez való alapjog garanciáit gyengíti, illetőleg annak korlátozását teszi lehetővé, ami csak törvényi jogforrási szinten történhet. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra is, hogy Alaptörvényre visszavezethető non-derogation elve csak azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az egészséges környezethez való jog alanyi oldalát képező visszalépés tilalma a jogszabállyal már biztosított védelmi szint korlátozhatóságával szemben támaszt tartalmi követelményeket. A 13/2018. (IX. 4.) AB határozat megállapításai értelmében „ha egy szabályozás vagy intézkedés érintheti a környezet állapotát, a jogalkotónak kell igazolnia, hogy a szabályozás nem jelent visszalépést és ezáltal nem okoz adott esetben akár visszafordíthatatlan károkozást [...]”. Az igazolásnak kétséget kizárónak kell lennie.

Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének való megfelelés hiánya miatt semmisítette meg a Trtv. 71. § (5) bekezdésének kivételre vonatkozó szövegrészét, nem vizsgálta, hogy a kivétel meghatározása sérti-e a non-derogation elvét. Értelmezésünk szerint ezért nem kizárt, hogy maga a törvény határoz meg kivételeket, azonban a törvényjavaslat indokolásában a törvényhozónak igazolnia kell, hogy a kivétel nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezet vagy a természet állapotában vagy hogy arra más alapjog biztosítása érdekében van szükség.

A törvényjavaslat három kivételt enged meg a hatályos beépítési paraméterek meghatározására:

A vízparti tervben és a településrendezési tervben egyaránt kikötőként jelölt területen – jellemzően a meglévő, működő kikötők ezek – a beépítettség 20%-os is lehet. Több meglévő kikötő esetében olyan alacsony értéket határozott meg a településrendezési szabályzat, amely nem biztosítja a kikötői infrastruktúra korszerűsítését. A tervezett szabályozás a meglévő kikötők fejlesztését ösztönzi annak érdekében, hogy visszaszorítsa új kikötők létrehozásának igényét. Új kikötők létrehozása a táj terhelhetősége, a természeti értékek visszaszorulása, a szárazulati infrastruktúra igényei miatt nem kívánatos a vízparton, a szabályozás ezért közvetetten, a megelőzés elvét alkalmazva, meglévő építési telken enged meg a hétvégi házas üdülőterülethez hasonló intenzitású beépítést. A meglévő kikötők többségének beépítettsége általában a hatályos kormányrendeleti szabályozásnak megfelelő 10%, tehát nem éri el a kempingek beépítettségi intenzitását, továbbá a kikötői telekre előírt legalább 40%-os zöldfelületi arány csökkentése, valamint a beépítési magasság növelése továbbra sem megengedett. A javaslat szerint a beépítettség növelésének feltétele parti sáv kijelölése a parti sávban, amely a közhasználatú területek növelése szempontjából előrelépést jelent, és a beépítési intenzitás kismértékű növelésével arányos közjó-növekedést biztosít.

A kempingek beépítettsége a korábbi Balaton-törvény és a hatályos jogszabályok szerint is legfeljebb 15% lehet, a javaslat tehát általánosságban nem eredményezi a kempingekben megengedett beépítettség növelését. A javasolt szabályozás kizárólag abban az esetben ad lehetőséget a beépítettség növelésére, amikor a településrendezési terv a törvény hatályba lépésekor 15%-nál kevesebb értéket határozott meg. Ezzel a kempingek tekintetében a javaslat egyenlő feltételeket biztosít a települések számára, és lehetővé teszi a jelenlegi trendekhez igazodó mobilházak elhelyezését. A javaslat a kempingtelkekre előírt legkisebb zöldfelületi arányt (70%) nem érinti, annak csökkentésére nem kerül sor. A Balaton-törvény 2009-es módosításának eredményeként az elmúlt 10-12 évben felgyorsult a kempingek átalakulása, ezzel összefüggésben a javaslat – a 75. §-sal együttesen – a még megmaradt valós kempingek megtartását célozza. A 75. § meghatározza a kempingek megengedhető rendeltetését, e körben kizárja lakórendeltetés elhelyezését, így gyakorlatilag apartmanházak építését.

A Trtv. egyik legfőbb célja a Balaton vízparti területeinek tekintetében a közcélú területfelhasználás erősítése. Az üdülési igények bővülése a közhasználatú területek, zöldterületek növelését igénylik, azonban a tulajdonviszonyok nem teszik lehetővé azok nagyobb arányú kiterjesztését. A javaslat építési előnyt biztosít azon ingatlantulajdonosok, építetők számára, akik az önkormányzattal szerződve építési telkükből legalább 20 méter széles parti sávot az önkormányzat részére tulajdonba adnak közhasználat céljára. A beépítési intenzitás növelésére így a parttól számított 20 méteren túl kerül sor, míg a parti sávban mindenki számára megközelíthető, többszintű zöldfelület jön létre. A kivétel érvényesítésére csak az állami főépítész jóváhagyása esetén kerülhet sor, ami biztosítja a közjó növekedésének arányosságát.

A törvényjavaslat szerint a Trtv. új 71/D. §-a változatlan formában szabályozza a hatályos Trtv. 71. § (6) bekezdésének normatartalmát. A Trtv. 71/D. § (2) bekezdésében foglalt új szabályozási



javaslat pedig a Balaton kiemelt üdülőkörzet teljes területére érvényes 51. § (5) bekezdésben foglalt szabályozást egészíti ki a Balaton vízparti területeire vonatkozóan.

A Trtv. egyik elődjének számító Balaton-törvény és a hatályos törvényi szabályozás nem akadályozta meg, hogy az önkormányzatok által bérbe adott zöldterületek bérlői vagyonvédelmi okokra hivatkozva a teljes területet lezárják a közforgalom elől. A javaslat szigorítja a hatályos szabályozást, és tiltja teljes zöldterületek közhasználatának korlátozását. A javaslat előírja továbbá a részterületek korlátozását előidéző bérleti szerződések 10 évenkénti felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az önkormányzat – lehetőségeit mérlegelve – a közhasználat biztosítása érdekében módosíthassa azt, és megszűnjenek a néhány esetben emberöltőnél is hosszabb időtávú szerződések.

A (28) bekezdéshez:

A Trtv. 72. §-ára vonatkozó javaslat technikai jellegű pontosítás, tartalmát tekintve nem változik a szabályozás.

A Trtv. 73. §-ának módosítására vonatkozó javaslatban a Balaton vízparti területein lévő zöldterületek differenciálására kerül sor a szabályozás tekintetében a szerint, hogy a zöldterületet a Vízparti Terv tartalmazza-e vagy sem. Az (1) bekezdés a Vízparti Tervben is szereplő zöldterületekre vonatkozik, míg a (2) bekezdés átsorolási szabályai csak a településrendezési tervben a Vízparti Tervtől függetlenül megjelenő zöldterületekre érvényesíthetők.

A javaslat szerint a Vízparti Tervben zöldterületként kell jelölni legalább az állami vagy önkormányzati tulajdonú, meglévő köztereket, közparkokat vagy más meglévő zöldterületeket, tehát a valós zöldterületi használat nem szűnhet meg.

A javaslat szerint a Vízparti Tervben szereplő zöldterületekre vonatkozóan a hatályos szabályozásnál szigorúbb előírás lép életbe: a településrendezési tervben csak zöldterületként lehet e területeket jelölni, és azokat kizárólag kismértékű korrekció céljából és csak közlekedési területbe lehet átsorolni, és ezt az állami főépítésznek jóvá kell hagynia.

A Trtv. 73. § (2) bekezdésében foglalt javaslat kiindulási alapja, hogy a Vízparti Tervben nem szereplő, de a településrendezési tervben zöldterületként jelölt területek esetében a zöldterület adott területen való fenntartásához nem fűződik országos érdek. Ugyanakkor a zöldfelületi rendszer megtartása, a beépítési intenzitás növelésének megakadályozása érdekében továbbra is fontos, hogy e zöldterületek megszüntetése esetén csak legalább azonos alapterületű másik zöldterület kijelölésére kerüljön sor a település közigazgatási területén belül, ezért a javaslat ennek előírását tartalmazza.

A Trtv. 73. § (3) bekezdésében foglalt – a hatályos 73. § (6) bekezdés újraszabályozására vonatkozó – javaslattal a Balaton vízparti területein a zöldterületre vonatkozó hatályos beépítési szabályok tekintetében a településrendezési tervek szóhasználatához való igazodás történik meg. A Balaton déli partján az engedélyezett csónakkikötők többsége zöldterülethez kapcsolódik, ezért a javaslat szerint a zöldterületen megengedett rendeltetések kiegészülnek a csónakkikötőkhöz kapcsolódó építményekkel abban az esetben, ha a településrendezési terv azt kifejezetten megengedi. A javaslat szerint minden, a településrendezési tervben zöldterületként szabályozott zöldterületre vonatkoznak

az előírások, függetlenül attól, hogy a Vízparti Terv azokat zöldterületként jelölte-e.

A Trtv. 73. § (4) bekezdésében foglalt – a hatályos 73. § (5) bekezdés újraszabályozására vonatkozó – javaslat hivatkozik az új 71/A. § (3) bekezdésének tartalmára, hogy a Balatonnal érintkező vízfelület létrehozásának korlátozását tartalmazó kétféle előírás ne legyen egymással ellentmondásban.

A (29) bekezdéshez:

A Balaton turisztikai értékei csak úgy tarthatók fenn, ha az egész tó környezeti és ökológiai állapotát megőrizzük. A javaslat jelentős újítást vezet be a természetes partszakaszokra vonatkozóan, melynek során a természetes partszakasz szabályozása a Balaton vízminősége, környezeti és ökológiai rendszere megőrzésének hangsúlyos elemévé válik. A szabályozás eszközei: a természetes partszakasz mibenlétének meghatározása; a még meglévő, művi part hiányában változó, a növényzet meglepedését elősegítő partvonal megtartása, rehabilitációja (ne legyen a Balaton kibetonozott medence); a művi elemek (illegális feltöltések, nádasbejárók, víziállások stb.) felszámolásának elősegítése; a szárazulaton található természetes növényzet védelme, a növényzetben okozott károk megelőzése az építmények korlátozásával.

A Balaton vízparti területeit érintően a hatályos Trtv. a természetes partszakasz kapcsán nem határozza meg annak fogalmát, sem a Vízparti Tervben történő lehatárolás módját, ezáltal a megőrzésre és a létesítmények tilalmára vonatkozó előírás hatálya és tartalma nem egyértelmű. A Trtv. 74. § (1) bekezdésére vonatkozó javaslat új szabályba foglalja a megőrzés tárgyát és célját, amely által egyértelművé válik, hogy a parthoz közeli területek ökológiai állapotának megőrzése és a vízminőség védelme áll a szabályozás középpontjában. A javasolt szabályozás a helyreállítás kötelezettségét is megteremti, amely a potenciális természetes partszakaszok rehabilitációját jelenti. A part természetessége a partszakaszhoz kapcsolódó növényzet jellegében nyilvánul meg, ezért a javaslat szerinti szabályozás erre fekteti a hangsúlyt. Mivel a növényzet a természetes partszakaszon dinamikusan változik, és az ökológiai állapot fenntartásához ez a dinamikus változás is hozzájárul, a Vízparti Terv csak az érintett partszakaszokat tudja jelölni, pontos kiterjedést és területi lehatárolást nem tud adni. A természetes partszakaszokon ezért minden beavatkozás tekintetében jelentős szerepet kapnak a környezetvédelmi és a természetvédelmi hatóság által megállapított feltételek, kikötések, kezelési előírások.

A Trtv. 74. § (3) bekezdésére vonatkozóan javasolt szabályozás a természetes partszakaszon tiltja partvédő mű és egyéb mederhasználati vízilétesítmény elhelyezését.

A korábbi Balaton-törvény és a hatályos Trtv. kizárólag a tómeder nádasait védi, és mivel a balatoni nádasok védelméről szóló kormányrendeleti szintű szabályozásból a Balaton-törvény szabályozásával egyidejűleg kikerült a szárazulati nádasok építmények elhelyezésével szembeni védelme, így joghézag keletkezett. A Trtv. 74. § (3) bekezdés c) pontjában szereplő javaslat ezt a hiányosságot pótolja azzal, hogy jelentősen korlátozza építmények (ezen belül épületek és műtárgyak) létesítését, és műtárgyak elhelyezését kizárólag a parti sétányhoz és az engedélyezett kikötőkhöz kapcsolódóan teszi lehetővé. A javaslat a természetes és természetközeli növényzet

károsításának megelőzése érdekében fontos új jogintézményt vezet be: a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat rendelhet el az Méptv.-ben foglaltaknak megfelelően, a Trtv.-ben megfogalmazott eltéréssel. A hatósági gyakorlatban előfordul, hogy az építési engedély korlátját jelentő növényzetet az engedélykérelem beadása előtt elpusztítják, így elhárul az építési engedély előtti akadály. Amennyiben azonban a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság környezetkárosítást, természetkárosítást észlel, elrendelheti a változtatási tilalmat, amelynek során pl. a nádirtást követően építési tevékenység nem folytatható. A Trtv. 74. § (3) bekezdésének ba) pontja tiltja a nádasban és annak szélétől számított 2 méteres távolságban a nád károsításával járó, annak pusztulását előidéző mechanikai beavatkozásokat (hasonlóan a tómeder nádasánál található szabályhoz, amely a 83. § (4) bekezdésében szerepel), azokat is, amelyek nem járnak építmény elhelyezésével (pl. kotrás, nyiladékok létrehozása).

A természetes partszakaszra vonatkozó új szabályozás, hogy új hajókikötő nem létesíthető, újonnan kizárólag csónakkikötő engedélyezhető a törvényben meghatározott feltételekkel.

A Trtv. 74. § (4) és (5) bekezdésében foglalt szabályozási javaslat abból indul ki, hogy a Vízparti Terv a természetvédelmi és a vízügyi szervek elsődleges véleménye alapján javaslatot tesz azokra a helyszínekre, ahol a kialakított vízilétesítmények és bejárók fenntarthatók, és ahol csónakkikötő engedélyezhető.

A Trtv. 74. § (4) bekezdésére vonatkozó javaslat a jogbiztonság megteremtése érdekében meghatározza azokat a szempontokat, amelyeket a Vízparti Tervben alkalmazni kell a kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyek kijelölése során. A kijelölés fontos kritériuma, hogy a csónakkikötő fenntartása, használata nem okozza a természetességi állapot visszafordíthatatlan károsodását. Második feltételként tartalmazza a javaslat, hogy a csónakkikötő megvalósítása várhatóan elősegíti a nádas engedély nélküli megbontásával létrehozott bejárók, víziállások felszámolását, kialakulásának megakadályozását.

A Trtv. 74. § (5) bekezdésére vonatkozó javaslat a létesítésre, illetve üzemeltetésre feljogosító hajózási hatósági engedély feltételeit határozza meg. Csónakkikötő csak ott létesíthető, ahol a Vízparti Terv kikötő létesítésére vizsgálat alá vonható helyet jelöl. További feltétel, hogy a csónakkikötő rendelkezzen mederkezelői hozzájárulással, továbbá annak fenntartásához a természetvédelmi hatóság a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről szóló kormányrendeletben szereplő természetvédelmi követelmények alapján hozzájárul. A hozzájárulásban a természetvédelmi hatóság meghatározhatja a fenntartás feltételeit.

Lényeges követelmény, hogy a javaslat differenciál a természetes partszakaszon már meglévő, engedélyezett, illetve nem engedélyezett helyszínek között. Mindkét esetben cél a túlfejlesztés megelőzése érdekében a kialakult állapot rögzítése: természetes partszakaszon az engedélyezett csónakkikötő és annak területe (amely leginkább a víziállást és horgásztanyát jelenti) az engedélyben foglaltak szerint fenntartható, de nem bővíthető. E megfogalmazás arra kíván utalni, hogy a csónakállások száma bővíthető, amennyiben a csónakkikötő területe nem bővül. A második esetben az engedéllyel nem rendelkező, több évtizede a helyszínen működő csónak-lekötőhelyek legalizálása a cél, de ez esetben sem lehetséges a kialakult állapotot jelentősen túlhaladó fejlesztés engedélyezése.

A szabályozás egyik célja, hogy az illegális csónakkikötők közül a kisebb természetkárosítással járók megtartását megengedve jogszerű lehetőséget biztosítson a horgászati tevékenység folytatásához, és ezzel elősegítse a nem jogszerű helyszínek felszámolását. Ennek érdekében természetes partszakaszon, kizárólag a Vízparti Tervben rögzített, a hatályos szabályozáshoz képest mennyiségében jelentősen korlátozott helyszíneken lehetőség nyílik az engedély nélkül működő csónakállások engedélyezésére.

Az elmúlt évtizedekben természetes partszakaszon, nádassal érintett tómederbelti területeken számtalan engedéllyel nem rendelkező csónakállást alakítottak ki horgászati célból, hiszen a hullámvész és a viharok okozta károk csökkentése érdekében a csónakokat általában a nádassal övezett területen helyezik el a horgászok. A horgászat a legtöbb esetben a helyi közösségek tevékenysége, amelyet – szabályozott keretek között – főként azok az önkormányzatok támogatnak, amelyek korlátozottabb turisztikai vonzerővel rendelkeznek a vízparton (strand, kemping, hajókikötő), a település falusias jellege miatt a tömegvonzó attrakciók kerülendők, illetve amelyek a helyben élők számára kívánják biztosítani ezt a pihenési lehetőséget. A Trtv. 74. § hatályos (2) bekezdésében lévő szabályozás ugyan településenként két kilométerenként megengedi csónakkikötő elhelyezését, ennek számítása, figyelembevétele azonban életszerűtlen, a természeti adottságokat és a települési lehetőségeket figyelembe nem vevő eredményeket szül. Miközben a szabályozás rendkívül szigorú, a nádasba történő engedély nélküli beavatkozással létrehozott horgászstégek, bejárók rendkívül megszorodtak, az önkormányzatok nem jogosultak, a hatóságoknak nincs kapacitása azok felszámolására.

Ideális esetben a csónakkikötők elhelyezésére nem új területek bevonásával kerül sor, hanem a meglévő csónakbeállók közül kapnak engedélyt azok, ahol a természet károsítása a lehető legkisebb mértékben történik meg: a kialakítás mechanikai beavatkozást, e körben a nádasban új vágatok kialakítását, a szárazulaton a természetes növényzet irtását nem igényli. Ezzel párhuzamosan kormányrendeletben szabályozandó módon megtörténik a további illegális víziállások, bejárók felszámolása. Ez az előterjesztő szándéka szerint arra ösztönzi a horgászokat, hogy csatlakozzanak a helyi horgászegyesületekhez, amelyek szabályozott keretek között tudják tartani a tevékenységet és a csónakkikötők karbantartását.

A Trtv. parti sétányra vonatkozó hatályos 74. § (3) bekezdésében szereplő előírás kivételként határoz meg bizonyos feltételeket a parti sétányhoz szükséges területsáv kijelölésének arányát illetően, és ez egyes települések teljes közigazgatási területéről kizárja parti sétány elhelyezését. A hatályos előírás önellentmondásban van, amikor a parti sétány kijelölésének kötelezettségét minden parti település számára előírja. A kivétel a természeti érdekek érvényesülését célozza, ezért megtartandó. Az ellentmondás feloldása érdekében a Trtv. 74. § javasolt (7) bekezdésében a minden településre utaló feltétel törlése szükséges. A bekezdésben foglalt további javaslatok technikai jellegű módosítások a településrendezési jogszabályok szóhasználata és a korábban bevezetett rövidítés alkalmazása céljából. A javaslat rögzíti továbbá, hogy természetes partszakaszon csak a parti sétány folytonosságának biztosítása érdekében, a lehető legrövidebb szakaszon jelölhető parti sétány.

A Trtv. 74. § (8) bekezdésében foglalt javaslat a nádassal érintett parti sétányokra vonatkozó új előírásokat tartalmaz a partszakaszok természeti értékeinek védelme érdekében.

A (30) bekezdéshez:

A hatályos Trtv. 75. §-ában foglalt, a Balaton vízparti kempingre vonatkozó szabályok a javaslat szerint tartalmukban nem változnak, a hatályos (1)-(3) bekezdés helyett az (1)-(2) tartalmazza az előírásokat, igazítva a településrendezési szóhasználatához. A javaslat a Trtv. 4. §-ából hatályon kívül helyezi a kempingre vonatkozó általános jellegű fogalom-meghatározást, ezzel egyidejűleg a 75. § szabályozása a hatályos előírást kiegészítve egyértelművé teszi azon jogszabályok körét, ahol alkalmazni kell az előírásait. A 93. § átmeneti rendelkezései között továbbá rögzítésre kerül, hogy a Vízparti Terv hatályba lépéséig vízparti kemping alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendelet szerinti különleges kempingterületet kell érteni.

A vízparti strandra vonatkozó, a hatályos Trtv. 75. § (4)-(6) bekezdésében foglalt szabályokat a javaslat szerint a (3)-(4) bekezdés tartalmazza, a meglévő szabályokat tartalmában megtartva, a településrendezési szóhasználatához igazítva. Az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában megállapította, hogy a Trtv. 75. § (3) bekezdés *b*) pontja alkotmányellenes, ezért megsemmisítette azt. A megsemmisített rendelkezés szerint a kemping területének más övezetbe történő besorolása strandként megvalósítható. Mivel a Trtv. a strandra vonatkozóan nem állapít meg átsorolást tiltó rendelkezést, lehetőség nyílik olyan értelmezésre, amely alapján a kemping két lépcsőben (első lépésként strandként kijelölve) végeredményben bármely területfelhasználásba besorolható, ami visszalépést jelent a Balaton-törvény szabályozásához képest. Az előterjesztő értelmezése alapján a strand átsorolása a hatályos jogszabályok alapján nem lehetséges, azonban a nyilvánvaló jogbizonytalanság miatt (amely az AB számára az alkotmányellenesség megállapításának okát képezte), és mert a szabályozási cél továbbra is az, hogy a strandok területét zöldterületen kívül más területfelhasználásba ne lehessen sorolni, a javaslat a strandra vonatkozó előírások között *expressis verbis* rögzíti az átsorolás korlátozását.

A törvényjavaslat a Trtv. 4. §-ából hatályon kívül helyezi a strandra vonatkozó általános jellegű fogalom-meghatározást, ezzel egyidejűleg a 75. § szabályozása egyértelművé teszi azon jogszabályok körét, ahol alkalmazni kell az előírásait. A 93. § átmeneti rendelkezései között továbbá rögzítésre kerül, hogy a Vízparti Terv hatályba lépéséig vízparti strand alatt a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendelet szerinti különleges strandterületet kell érteni.

Az Alkotmánybíróság 16/2022. (VII. 14.) AB határozatában megállapította, hogy a Trtv. 76. §-ának „vagy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik” szövegrésze alkotmányellenes, ezért megsemmisítette azt. A Trtv. 76. §-ának módosítására irányuló javaslat ökológiai, környezeti és tájvédelmi okokból (pl. a tómeder övezetének bővítése, magasabb természeti érték esetén vízgazdálkodási területek vagy természetközeli területek kijelölésének lehetősége) lehetővé teszi a természeti erőforrások szempontjából kevésbé értékes strandok, kempingek, zöldterületek csökkentését.

A (31) bekezdéshez:

A Trtv. 83. § (1) bekezdésére és 83. § új (1a) bekezdésére vonatkozó javaslat a Balaton kiemelt üdülőkörzetben alkalmazott tómeder övezetére vonatkozó kiegészítését tartalmaz, mely a településrendezési terv számára kötelező és a miniszteri rendeletekben foglalt tómeder övezet csökkentését kizáró rendelkezés. A hatályos Trtv.-ből ugyan közvetve levezethető a szabályozás, a közvetlen előírás egyértelműbbé teszi a jogalkotási szándékot.

A (32) bekezdéshez

A Balaton kiemelt üdülőkörzetet érintően a hatályos Trtv. nem tómeder övezetére vonatkozó rendelkezései és ennek megfelelően a törvényjavaslat egyes rendelkezései néhány esetben lehetővé teszik olyan tevékenységek folytatását, amely a nádas állományát elkerülhetetlenül érinti. A hatályos Trtv. 83. § (4) bekezdés *a)* pontja ezzel ellentétben csak környezeti kárelhárítás, élet- és balesetvédelmi indokból történő beavatkozásra, valamint a víziállások visszabontására ad lehetőséget. Az ellentmondás feloldása és a jogbizonytalanság elkerülése érdekében a Trtv. 83. § (4) bekezdés *a)* pontjának módosítására irányuló javaslat kiegészíti a hatályos rendelkezést a törvényjavaslattal érintett más jogszabályhelyeken lehetővé tett beavatkozások – az engedéllyel rendelkező kikötők és a fürdőhelyek mederfenntartási munkálatainak – kivételként való meghatározásával. Technikai jellegű módosítás, hogy a hatályos *a)* és *b)* pont tartalmát a javaslat összevonja.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés *b)* pontjában foglalt módosítása egyértelművé teszi, hogy az engedélyes kikötők, a fürdőzésre felhasználható partszakaszok és a fürdőzésre felhasználható helyek esetében mederkezelői hozzájárulás és természetvédelmi kezelő hozzájárulása szükséges a nádasban történő beavatkozáshoz, azonban külön vízjogi engedély nem szükséges hozzá.

Új szabályozási elemként kerül be a Trtv. 83. § (4) bekezdés *bb)* alpontjába a fürdőzésre felhasználható hely, melyet a fürdőzésre felhasználható partszakasztól az előre nem meghatározható, általában kisebb kiterjedés különböztet meg. A fürdőzésre felhasználható helyen a javaslat szerint a természetvédelmi igazgatási szerv jelöli ki azt a vízfelületet, amelyen a nádas visszaszorítható.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés hatályos *c)* pontja a hatályos *d)* pont szabályozása, normatartalma nem változik.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés *d)* pontjára vonatkozó javaslat a hatályos jogszabályokban foglalt, az engedély nélkül létesített nádirtások, víziállások és feltöltések felszámolásának kötelezettségére vonatkozó közvetett rendelkezéseket törvényi szintre emeli.

A Trtv. 83. § (4) bekezdés új *e)* pontjára vonatkozó javaslat a 74. § (3) bekezdés *c)* pont *cc)* alpontjában foglalt javaslathoz hasonlóan rögzíti a hatóság által elrendelhető változtatási tilalom lehetőségét.

A (33) bekezdéshez:

A Trtv. 84. § (2) bekezdés *a)* pontjára vonatkozó javaslat szövegpontosítás: a „belterület kijelölése” helyett a jogszabályoknak megfelelően a „belterületbe vonás” kifejezés alkalmazása.

A (34) bekezdéshez:

A Trtv. 88. § (1) bekezdés *b*), *c*) és *d*) pontját érintő javaslat a felhatalmazó rendelkezések szövegének, megfogalmazásának pontosítását tartalmazza, a jogalkotási feladatok tekintetében nem történik változás.

A (35) bekezdéshez:

A Trtv. 90. §-ának új (5) bekezdéssel való kiegészítése a 91. § (62. alcím) hatályon kívül helyezése miatt indokolt. A javaslat a hatályon kívül helyezésre kerülő 91. § (2) bekezdését veszi át, ezzel továbbra is fenntartva a jogbiztonságot a kiemelt térségek hatálya alá nem tartozó településrendezési tervek OTvT-vel való összhangba hozási kötelezettsége határidejének meghatározásával.

A (36) bekezdéshez:

A Trtv. felhatalmazása alapján elfogadandó, a Balaton vízparti területeire vonatkozó jogszabályok hatálybalépése és a településrendezési terveknek azokkal való összhangba hozatala elhúzódhat, ezért a Trtv. 93. § új (1b) bekezdésének módosítása szerint – a Trtv. előírásainak érvényesülése érdekében – a hatósági eljárásokban a Trtv. konkrét építési előírásait is alkalmazni kell.

A (37) bekezdéshez:

A Balaton vízparti területeire vonatkozó, a Trtv. felhatalmazása alapján készülő részletes szabályok a Trtv. 93. § (1) bekezdésében meghatározott határidő előtt nem léptek hatályba. Az azokban előírt szabályok, így közvetve a Trtv. érvényesülése érdekében az érintett települések településrendezési terveit a balatoni településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendelettel, valamint a Vízparti Tervet tartalmazó miniszteri rendelettel is rövid időn belül összhangba kell hozni. A Trtv. 93. § (2) bekezdés módosítására irányuló és javaslat az erre vonatkozó kiegészítést tartalmazza.

A (38) bekezdéshez:

A már hatályát veszített Balaton-törvény felhatalmazása alapján elfogadott balatoni vízpart-rehabilitációs jogszabályok a hatályos Trtv.-től eltérő fogalmakat használnak. A Trtv. felhatalmazása alapján készülő Vízparti Terv elfogadása azonban ez idáig nem történt meg, így az átmeneti időszakra, a jogbiztonság megteremtése érdekében szükséges részletes átmeneti szabályokat megalkotni a Trtv. és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek együttes alkalmazhatóságára. Ennek szabályozására irányul a Trtv. 93. § új (2a) bekezdésének tartalma.

A (39) bekezdéshez:

A Trtv. 93. § (7) bekezdésére irányuló javaslat szövegpontosítás a törvény belső koherenciájának megteremtése érdekében.

## **279-280. §**

A magyar építészetéről szóló törvénnyel teremti meg az összhangot azáltal, hogy az Étv.-re, a Tktv.-

re és a Kamarai törvényre történő utalás helyett a magyar építészetéről szóló törvényre hivatkozást tartalmazza. Emellett az új törvény fogalomhasználatával történő összhang megteremtésére irányul.

A területrendezés teljes digitalizációjának köszönhetően, a magyar építészetéről szóló törvényjavaslat koncepciója alapján a vármegyei területrendezési terv újabb felülvizsgálatára már nem kerül sor, annak tervrendszerből történő kivezetése 2027. június 30-ig megtörténik. A vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítéséhez kötődő feladatai megszűnnek. A vármegyei területrendezési terv elkészítésére vonatkozó, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényben szereplő szabályokat tehát a 242. §-ban hatályon kívül kell helyezni. Az elért védelmi szint viszont nem csökken, hiszen a Trtv. soron következő felülvizsgálata során a vármegyei területrendezési tervek kötelezően megállapítandó övezetei beépülnek a törvénybe, továbbá a területfelhasználási szabályok oly módon kerülnek módosításra, hogy azokat közvetlenül alkalmazni kelljen a településrendezési tervek készítése során (lásd Trtv. 11. §).

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működtetése a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarától átkerül a Magyar Mérnöki Kamarához.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészetéről szóló törvényben kerül újraszabályozásra. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremti az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közti kapcsolatot a műemlékekre vonatkozóan, a jogszabály módosítás a kulturális örökség más elemeit nem érinti.

Az építőipari ellátásbiztonsághoz szükséges intézkedésekről szóló 1184/2023. (V. 8.) Korm. határozat felhívta az építési és közlekedési minisztert, hogy a gazdaságfejlesztési miniszter bevonásával vizsgálja meg az építőipari ellátásbiztonság szempontjából stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek vonatkozásában fennálló állami elővásárlási jog gyakorlásához (a továbbiakban: állami joggyakorlás) szükséges jogi, műszaki és gazdasági feltételeket, valamint a vizsgálat eredményével összhangban készítsen előterjesztést a Kormány részére az állami joggyakorláshoz szükséges intézkedésekről és azok ütemezett forrásigényéről. Erre tekintettel módosult a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény.

A települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában álló, balatoni, az ingatlan-nyilvántartásban közstrandként bejegyzett vagy akként funkcionáló ingatlanok forgalomképtelenné minősítése ezen országos szempontból kiemelt jelentőségű vagyontárgyak jövőbeni, magáncélra történő elidegenítését lehetetleníti el. A balatoni strandok közstrandként való nyilvántartása mindazonáltal nem jelenti egyben e strandok használatának térítésmentességét, tehát attól, hogy valami közstrandnak minősül, még lehet fizető strand.