

## ÚJ SZABÁLYOK, ÚJ ÉPÍTÉSZET?

**Ahogy ma egyre többször hallani: a lakás, az épület belseje magánügy, a ház külső megjelenése pedig közügy. Ez igaz is, hiszen a közösségnek, a település lakóinak mutat homlokzatot minden épület, és így meghatározza környezetünk, városunk karakterét. A városkép pedig tudat alatt is hat közérzetünkre, egész életünkre.**

1. Az év elejétől az építészetben sok jogszabály megújult, megváltozott. A lényeg röviden összefoglalva: előbb kérdezzünk, és utána építsünk, ellentétben az akciófilmek „előbb lövünk és utána kérdezzünk” hozzáállásával. Bármilyen építési tevékenységről legyen szó, jobb ha előtte tájékozódunk az építési szabályokról és az eljárás rendjéről, hiszen így elkerülhetjük az esetleges büntetéseket és a településképhez nem illő építményeket.

Ma az építést két szinten szabályozzák: országos törvényekben és rendeletekben, valamint helyi, azaz önkormányzati rendeletekben. Mindkettő betartása fontos, és ne lepődjünk meg ha nehéz tájékozódni a szabályok útvesztőjében, ez sokszor még a szakmabelinek is sok időt vesz igénybe. Érdemes ezért építés előtt utána nézni, vagy megkérdezni a főépítést, az építész tervezőt, az építési hatóságot, vagy a jegyzőt a vonatkozó előírásokról. Rossz érzésünket félretéve próbáljunk pozitívan tekinteni ezekre a változásokra, melyek akár még előnyök is lehetnek hosszú távon a településképhez rendezettebbé és szebbé válásához. Soroljuk fel alább nagy vonalakban a főbb változásokat, rendelkezéseket.

Elsőként új Építészeti törvény született, (Méptv., 2023. évi C törvény) mely rögzíti az alapelveket, és az alapvető eljárásokat, szabályokat:

- Az épített környezet a nemzeti kultúra része, mely meghatározza életminőségünket, továbbá folytatnia kell a magyar építészet leghaladóbb hagyományait.
- Fontos az életminőség javítása, az építészeti örökség megőrzése, a településképi értékek megóvása, a takarékos fejlesztés, a fenntarthatóság, és az érintett lakosság bevonása a helyi szabályok véleményezésbe.
- Év elejétől minden település alkalmaz főépítést, aki segíti az önkormányzatot a települési környezettel kapcsolatos kérdésekben, továbbá a helyi rendeletek alapján véleményezi az építési terveket. Nagyobb településeken, Világörökségi területen és országos szinten is tervtanácsok segítik ezt a munkát.

Új kormányrendelet született az ún. Oték helyett a Településrendezési és építési követelményekről (280/2024. Korm.r., ún. TÉKA), mely meghatározza:

- a területhasználat, az építmények elhelyezésének, az építmények és az építményszerkezetek, a helyiségek és a rendeltetési egységek kialakításának főbb szabályait és paramétereit,
- továbbá azt, hogy az átmeneti időszakban mikor kell alkalmazni a korábbi rendelkezéseket (Oték), és mikor az új szabályokat (Téka).

Új kormányrendelet született az Építésügyi hatósági eljárásokról (281/2024. Korm. r.), mely meghatározza:

- az ügyintézés, a hatósági eljárások és kérelmek szabályait és rendjét, a tudomásulvételi eljárás, a hatósági bizonyítvány és az építésfelügyelet szabályait, továbbá a tervdokumentációk és kérelmek tartalmát és részleteit,
- az ún. Egyszerű bejelentés és az Építési engedélyezés alapján végezhető tevékenységeket, azok eljárási rendjét, a telepítési, használatbavételi, fennmaradási és bontási eljárások szabályait.

Változott még több kormányrendelet is, pl. a Tervtanácsokról szóló, illetve a Főépítések tevékenységét szabályozó.

Minden településen a legfontosabb építési szabályokat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és melléklete, a Szabályozási Terv (SZT), a külső megjelenéssel kapcsolatos előírásokat a Településképvédelmi rendelet (TKR) és melléklete a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) tartalmazza. Ha ezekből valamelyik hiányzik, vagy nincs érvényben, akkor a településképhez való Illeszkedés Szabálya lép életbe, mely az építés önkormányzati véleményezése folyamán kerül meghatározásra.

## 2. Az év elejétől érvényes legfontosabb építésügyi eljárások kivonatos ismertetése:

### Építési engedély nélkül építhető építmények (pl. kerítés, napelemek telepítése, kémény, kerti építmények, stb.):

Bár nem kell építési engedély, de be kell tartani az országos rendelkezések előírásait, továbbá a helyi szabályokat is. Szükséges lehet minden esetben a *Főépítési konzultáció* megkérése, illetve a TKR alapján *Településképi Bejelentési* eljárás lefolytatása.

### Építési engedély nélkül építhető épületek:

Ilyenek a 35 m<sup>2</sup> hasznos alapterület alatti épületek, házak, „lábon álló” kerti épületek, stb., továbbá a 300 m<sup>2</sup> alatti, *Egyszerű bejelentéssel* építhető lakóházak (ez utóbbi hasonló eljárás az építési engedélyezéshez), valamint egyes épületbővítések. Bár nem kell építési engedély ezekre sem, de be kell tartani az országos rendelkezések előírásait, továbbá a helyi szabályokat is, pl. a telken való elhelyezés, az épületmagasság, a külső megjelenés előírásait. Szükséges lehet minden esetben a *Főépítési konzultáció* megkérése, illetve a TKR alapján *Településképi Bejelentési* eljárás lefolytatása, valamint a legtöbb esetben *Településképi vélemény* megkérése. Ezeket az önkormányzatnál, főépítésznél kell kérni, ÉTDR online felületen, vagy ahol ilyen nincs, ott E-papíron, vagy e-mailen.

Világörökségi területen a *Településképi véleményt* helyettesíti a kötelező Világörökségi Tervtanácsi véleményezés. Lakóépületnél az Egyszerű bejelentési eljárás helyett idéntől lehet választani az Építési engedélyezési eljárást is, mely talán nagyobb biztonságot is nyújt az építtetőnek, hiszen lesz a kezében egy építési engedély határozat.

### Építési engedéllyel építhető építmények:

Nagyjából a korábbi szabályok érvényesek rá, de különösen be kell tartani az országos rendelkezések előírásait, továbbá a helyi szabályokat. Minden esetben szükséges *Településképi véleményt* kérni, melyet helyettesít nagyobb épületeknél, illetve közpénzből épülő beruházásoknál az Országos Építészeti Tervtanács (vagy az Önkormányzati Tervtanács), illetve világörökségi területen a Világörökségi Tervtanács véleménye.

Az építési tevékenység önkormányzati véleményezése a Településképvédelmi rendeletében (TKR) meghatározottak szerint történik, a főépítész szakmai véleményének kikérésével. Ennek lehetséges eljárásai:

Településképi konzultáció (tájékoztatás és állásfoglalás): tájékoztatás a helyi építési szabályokról, illetve a beadott vázlattevé előzetes konzultációja.

Településképi bejelentés: a TKR-ben rögzített esetekben a nem engedélyköteles építések bejelentése, melyet az önkormányzat tudomásul vesz, vagy a a helyi építési szabályoktól eltérés esetén nem vesz tudomásul, „nem járul hozzá”.

Településképi vélemény: minden építési engedélyezés esetében kötelező (egyes esetekben egyszerű bejelentésnél is), melyben az önkormányzat engedélyezésre javasolja a tervet, vagy nem javasolja, amennyiben az nem felel meg a településképi előírásoknak, illetve az illeszkedés szabályának. A fentebb leírtak szerint a Településképi véleményt helyettesítheti a tervtanácsok véleménye (világörökségi terület esetében a Világörökségi Tervtanácsé).

+

Reménykedjünk, hogy az építésben részt vevők: az építtetők, az önkormányzatok, a főépítészek közös munkája eredményeként az elkövetkező évek során szebb és rendezettebb lesz minden település. Szerencsés lenne elkerülni az építésben a divatokat, hiszen azok elmúlnak, változnak, az épület pedig több évtizedig ott marad a városban, mindenki szomorúságára. Nézzük meg a korábbi nagy divatokat, a mediterrán, a neobarokk „stílusokat”. Elmúltak, és 10-15 év után már lesajnálóan tekintünk rájuk, ahogy a gyászos hangulatú fekete-szürke házak mai divatja is elmúlik egy-két éven belül, és milyen ciki lesz majd hazamenni a „szürke ötven árnyalatába”. A lehetőség a mi kezünkben van, az építés minden szereplője tehet települése érdekében, a harmonikus és időtlen szépség településképi megteremtéséért, a helyi építészeti hagyomány megújításáért, folytatásáért.

Salamon Ferenc kistérségi főépítész