



222/77-2/2024

Heves Vármegyei Közgyűlés

Helyben

Tájékoztatás a vármegyei területrendezési terv hatályosulásának tapasztalatairól

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet határozta meg 2024. szeptember 30-ig a vármegyei önkormányzatok területrendezési feladatait, amelyet a vármegyei főépítész közreműködésével látott el. 2024. október 1-i hatállyal jelentős jogszabályi módosítások léptek hatályba, így például átalakult a főépítési rendszer, de továbbra is maradtak területrendezéssel kapcsolatos feladatai a vármegyei önkormányzatoknak.

A vármegyei önkormányzati hivatal által alkalmazott önkormányzati főépítész módosított munkaköri leírása alapján – a korábbi feladatellátásának megfelelően – folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad és négyévente beszámoló keretében összefoglaló jelentést készít a közgyűlés részére. Az utolsó összefoglaló jelentés a 2019-2022 közötti időszakra készült.

A vármegyei területrendezési terv hatályosulásának tapasztalatairól önkormányzati főépítészünk elkészítette a 2024 évre vonatkozó tájékoztatását, melyet mellékelten előterjeszték.

A tájékoztatót a Vármegyei Területfejlesztési Bizottság a 2024. december 2-i ülésén tudomásul vette.

Kérem a főépítési tájékoztatás megtárgyalását és tudomásul vételét!

Eger, 2024. december 5.

dr. Márton Erik
vármegyei jegyző

Tájékoztató **a vármegyei területrendezési terv hatályosulásának tapasztalatairól**

A Parlament 2023 év végén elfogadta a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt, amely 2023. december 22. napján került kihirdetésre. A törvényhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek felülvizsgálatáról szóló tájékoztató 2024. január 22-én érkezett. A Közgyűlés Elnökének címzett tájékoztató levélben Lánszki Regő Építészeti Államtitkár úr felkérte önkormányzatunkat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) felülvizsgálatának és az új rendelet megalkotási munkájában való részvételre. A felkérésre elkészült elnöki levélben tájékoztattuk az államtitkár urat Heves vármegye sajátos adottságaira, az OTÉK továbbfejlesztendő követelményeire és több javaslatot is adtunk az új jogszabályok kidolgozásához.

Javaslatunk egyik sarkalatos területe a jó műszaki állapotban lévő meglévő épületállomány védelmére, fenntartására és hasznosításának garanciáira irányult:

A vármegye települései jelentős mennyiségű olyan épületállománnyal rendelkeznek, melyek jó műszaki állapotúak, megfelelnek a létesítésük időszakában érvényes helyi és országos előírásoknak, de az ingatlan-nyilvántartásban törtréző feltüntetetésük elmaradt vagy hiányos. Utólagos nyilvántartásba vételüket akadályozza, hogy a létesítésük időszakában hatályos helyi jogszabályok hiteles állományai már nem állnak rendelkezésre és a jelenlegi jogszabályi környezetnek nem felelnek meg. Mindezek mellett nem csak a meglévő építmények, hanem a történelem során kialakult meglévő telekviszonyok és épületelhelyezési módok is ütközhetnek a jelenlegi előírásokkal.

A jelenleg még hatályos (helyi és országos) jogszabályok alapján még figyelembe lehet venni a „kialakult állapot” sajátosságait, ezért a „kialakult állapot” általános előírásoktól való eltérítő hatását, az új OTÉK-ban is fontosnak tartjuk megtartani. A jelenlegi jogszabályok nem határozzák meg a „kialakult állapot” fogalmát és azt sem, hogy melyik szerv (önkormányzat vagy kormányhivatal) joga a „kialakult állapot” sajátosságainak megállapítása. Meglátásunk szerint, mivel az önkormányzatok jogalkotó szervek, ezért a saját jogszabályaiktól való eltérést (a magasabb szintű jogszabályok keretei között) nekik kell megállapítani. Ezt erősíti az a körülmény is, hogy a helyi önkormányzatok rendelkeznek olyan szintű helyismerettel és jogalkotási lehetőséggel, amely alapján az eltérés mértékét helyesen és jogszerűen tudják megállapítani. Véleményünk szerint a kormányhivatal, mint ellenőrzési és felügyeleti feladatokkal rendelkező jogalkalmazó szerv, ne állapítson meg anyagi jogot keletkeztető követelményeket.

Javaslatunk másik sarkalatos területe a magasabb szintű jogszabályok hatályosulásával foglalkozik, különösen azokon a településeken, ahol még nem készült, vagy évtizedek óta felülvizsgálat nélküli rendezési tervek vannak hatályban. Javaslatunk lényege, hogy:

Azokon a településeken, ahol nem készült vagy nincs használható helyi építési szabályzat, ott az illeszkedés szabályai kerüljenek alkalmazásra. Az illeszkedési szabály viszont ne a meglévő állapot átlagolásából kerüljön megállapításra, mert gyéren vagy kedvezőtlen módon beépített területeken ez csak tovább fokozná a torzulásokat. Véleményünk szerint az illeszkedés nem „másolást” és „konzerválást” jelent, hanem pozitív előremutató településrendezési és építészeti viselkedést. Ezt nem matematikai képletekkel, hanem csak szakemberek által készített vizsgálattal és értékeléssel szabad megállapítani.

A településrendezési illeszkedési követelmény megállapításához szükséges vizsgálatot és értékelést a települési főépítész – vagyis helyismerettel rendelkező szakember – készíti el. Ez a vizsgálat és értékelés az előterjesztés kötelező melléklete, tehát olyan közérdekű adat, amit bárki megismerhet. A határozattal megállapított településrendezési illeszkedési követelmény azonnali joghatálya úgy érvényesül, hogy azt építésügyi eljárás során bizonyítékként veszik figyelembe. Mivel bizonyíték, ezért jogszabályi hellyel való indoklás esetén és fellebbezési jog biztosítása mellett, a közigazgatási szerv mellőzheti a bizonyítékok közül, ha magasabb szintű jogszabállyal való ütközést észlel. Ha a képviselő-testületi határozattal megállapított településrendezési illeszkedési követelményt az építésügyi eljárás során figyelembe vették, akkor kell csak egy éven belül a helyi építési szabályzatba beilleszteni. Ez a megoldás olyan előzetes normakontrollt biztosít, amellyel elkerülhető, hogy egy tévesen – országos jogszabállyal ellentétesen – megállapított településrendezési illeszkedési követelménnyel lehessen építési jogot szerezni.

Kérésünk ellenére visszajelzés és észrevétel nem érkezett a bemutatott javaslatainkkal kapcsolatban a minisztérium részéről. Az év folyamán nem történtek megkeresések az új építési törvény új végrehajtási rendeleteivel kapcsolatban. Egyedül a törvény 2024. október 01-i hatálybalépése előtti utolsó héten került meghirdetésre egy néhány napos véleményezési lehetőség, a már véglegesített szövegű tervezetekre. A szakmai szervezetek (az országos építész kamara, a területi építész kamarák és az önkormányzati szövetségek különböző szervei) mindezek ellenére elküldték véleményeiket és javaslataikat, amely az elfogadott és másnap hatályba lépő végrehajtási rendeletekben érdemi változtatást már nem tudtak eredményezni.

A 2024. október elejével hatályba kerülő „területfejlesztési törvény” (a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény) a vármegyei önkormányzatok területfejlesztési, területrendezési és koordinációs feladatellátását kibővítette a korábbi jogszabályhoz képest. E feladatok jelentős részét a vármegyei önkormányzatok korábban csak a vármegyei főépítészek közreműködésével láthatták el. Ezért a feladatellátás feltétele a vármegyei főépítész kötelező alkalmazása volt. A vármegyei főépítészek feladatellátását hatáskörét korábban a régi „építési törvény” (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény) és annak végrehajtási rendeletei szabályozták. Az új „építési törvény” (a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény) és annak új végrehajtási rendeletei már nem tartalmaznak rendelkezést a vármegyei főépítészekről. A vármegyei kötelező feladatellátás személyi követelményeit pedig az új „területfejlesztési törvény” sem rendezi. E törvény végrehajtási rendeleteinek felülvizsgálata viszont még nem történt meg. A törvényben előírt vármegyei önkormányzati feladatok ellátásához pedig továbbra is megfelelő végzettségű szakember alkalmazása szükséges, aki a feladatellátás során a vármegyei önkormányzat nevében jár el. Fontos kiemelni, hogy a vármegyei területrendezési terv még 2027. június 30-ig érvényes lesz. E vármegyei szintű területi tervek hatályosulásáról pedig továbbra is gondoskodnia kell a vármegyei önkormányzatoknak.

A törvényi feladatellátás biztosítása érdekében a korábbi vármegyei főépítész 2024. október 01-től, módosított munkaköri leírása szerint látja el a vármegyei önkormányzat képviselőjét, ezzel továbbra is biztosítva a törvényben előírt feladatok elvégzését.

A magyar építészetéről szóló új törvény – 2024. október 01-től – kötelező feladatként megállapítja meg minden vármegyei önkormányzat számára a „társégi főmérnök” alkalmazását. Ez egy teljesen új szakterület a vármegyei önkormányzatok számára. A törvény megfogalmazása szerint *„a társégi főmérnök a vármegyében működik, a vármegyei önkormányzatnál köztisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.”*

„A társégi főmérnök koordinálja az illetékességi területén az önkormányzatokat érintő közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását.”

„A társégi főmérnök felügyeli az illetékességi területén a sajátos építmények – ide nem értve a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket – önkormányzati fenntartását.”

„A társégi főmérnök segíti a települési önkormányzatokat településüzemeltetési feladataik ellátásában.”

„A társégi főmérnök munkáját az országos főmérnök szakmailag irányítja.”

Fontos követelmény, hogy a társégi főmérnöki feladatok csak köztisztviselői jogviszonyban láthatók el és hogy a társégi főmérnök feladatellátásához hivatali szervezet felállítása szükséges.

Vármegyei önkormányzatunk hivatala, eleget téve a törvényi kötelezettségnek, 2024. október 01-vel társégi főmérnököt nevezett ki és rögzítette munkaköri leírását.

A társégi főmérnöki feladatellátás kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséget és szakmai gyakorlatot igényel. A hivatal által köztisztviselőként alkalmazott, a korábbi vármegyei főépítész feladatokat ellátó szakember rendelkezik e feladatok ellátásához szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal, továbbá a feladatellátást vállalta, melyet a területrendezési feladatok megtartása mellett osztott munkakörben lát el. A további szervezetfejlesztési lépésekhez elengedhetetlen a társégi főmérnök részletes feladat- és hatáskörét meghatározó jogszabályi háttér és a szükséges anyagi feltételek rendelkezésre állása.

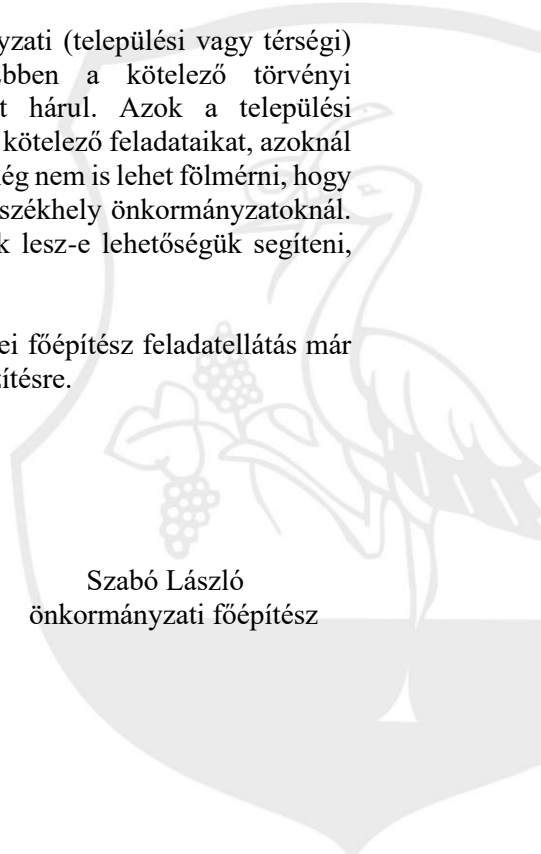
A településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát 2024-ben egy település sem kezdeményezte. Az idei évben is jellemző volt, hogy a települési önkormányzatok elsősorban az úgynevezett egyszerűsített eljárás alkalmazásával módosították településrendezési terveiket. A 87-es vasútvonal fejlesztése öt települést, Füzesabonyt, Maklárt, Nagytályát, Andornaktályát és Egerét érintette. Napelempark vagy energiaátviteli létesítmények megvalósítása érdekében kilenc település, Maklár, Szihalom, Mezőszemere, Aldebrő, Detk, Gyöngyöshalász, Ludas, Halmajugra és Bükkszenterzsébet módosította településrendezési eszközeit. Részterületekre vonatkozó módosítások pedig 13 településen, Petőfibányán, Egerben, Lőrincin, Apcon, Gyöngyösön, Andornaktályán, Erdőtelken, Noszvajon, Hevesen, Horton, Füzesabonyon, Nagytályán és Gyöngyössolymoson történtek összesen 18 eljárást kezdeményezve, mert Eger, Gyöngyös és Füzesabony több eljárást is megindított.

A 2022-ben megkezdett nagyszabású építésjogi reform az idei év folyamán lezárult. A megalkotott új törvények és azok végrehajtási rendeletei 2023. október 01-től és 2025. január 01-től hatályosak. A változások jelentősen érintik a helyi önkormányzatok feladatellátását. A vármegyei önkormányzatokat érintő változásokról a tájékoztatóm elején számoltam be. A települési önkormányzatokat érintő változások főbb elemei, hogy egységesen minden településnek 2027. június 30-ig felül kell vizsgálnia településrendezési eszközeit az új jogszabályoknak megfelelően és meg kell alkotniuk új „településtervüket”. A településterv magában foglalja a „településfejlesztési tervet” és a „településrendezési tervet”. Ez a két terv csak együtt készülhet és csak együtt módosítható. Fontos kiemelni, hogy a határidő már nem tesz különbséget a meglévő településrendezési eszközök készítési időszakai között. Kiemelendő, hogy a 2027. június 30-i határidő az új Országos Területrendezési Terv elkészítésének határideje is. Ebbe az új országos tervbe fognak beépülni a vármegyei területrendezési tervek is, és ettől az időponttól már nem készülnek új vármegyei területrendezési tervek. Az új Országos Területrendezési Terv hatálybalépését követően, kilenc hónapon belül minden települési önkormányzatnak felül kell vizsgálnia és szükség esetén módosítania kell a frissen elkészült településrendezési terveit, az országos területrendezési tervnek megfelelően. Érdekes egybeesés, hogy a településrendezési tervek kötelező felülvizsgálatának végső határideje éppen egybeesik ugyanezen tervek kötelező felülvizsgálatának kezdetével.

A helyi önkormányzatokat érintő másik jelentős változás az önkormányzati (települési vagy térségi) főépítészek kötelező alkalmazása minden település esetében. Ebben a kötelező törvényi feladatellátásban a járasszékhely önkormányzatokra kiemelt feladat hárul. Azok a települési önkormányzatok, akik nem látják el a főépítész alkalmazására vonatkozó kötelező feladataikat, azoknál a járasszékhely település főépítésze lesz a települési főépítész. Egyelőre még nem is lehet fölmérni, hogy ez a kötelező feladatellátás milyen következményekkel fog járni a járasszékhely önkormányzatoknál. Továbbá az sem tisztázott még, hogy a vármegyei önkormányzatoknak lesz-e lehetőségük segíteni, illetve milyen formában segíthetnek a települési önkormányzatoknak.

Az éves tájékoztatás megírásakor, jogszabályban megállapított vármegyei főépítész feladatellátás már nincs. E tájékoztató, a munkaköri leírásban foglaltak szerint került elkészítésre.

Eger, 2024. december 5.



Szabó László
önkormányzati főépítész