

Tanyatörvény és egyébek

Az építészet, az építésgazdaság, az építőipar várakozó állasponton van, várják a mindent átfogó, a teljes szakmát megreformáló új építési/építészeti törvényt. A törvény koncepciója, amit kiadtak társadalmi véleményalkotásra Építészeti Törvény címen jött ki, de sokan kifogásolták a többi szereplő kihagyását. Már halottunk olyanról, aki ismeri azt az embert, aki már látta a törvény első 240 oldalát. A törvény az előzetes koncepció szerint három lényeges törvény helyébe lép és még fenyeget a kamarai törvény beolvasztásával is. Cintányér 2.0 címen, a legutóbbi számban erről már írtam és utaltam arra is, hogy a megfoghatatlan tartalmú koncepció törvénybe öntését úgy fogják előterjeszteni, hogy azon a társadalmi véleményalkotáson már túl van és elég lesz egy-két nap a parlamenti szavazásra. De addig is sorra születnek az új, az építésügyet érintő törvények, kormányrendeletek. A szakma csak kapkodja a fejét. A gazdasági recesszió következménye a betervezett beruházások megállítása, az építésben érdekeltek elbizonytalanítása. A tervezőknek, a kivitelezőknek a meglévő szerződések ellenére munkaleállást eredményez, a betervezett bevétel kiesésével, azok számára, akiknek nincs tartaléka - a kkv-k általában ilyenek - megélhetési bizonytalanságot okoz.

Az előző, megjelent jegyzetemben említettem, hogy az új jogszabályok fő mozgatóereje a patrióta és protekcionista szemlélet, valamint az, hogy a szakmai szempontokat megelőzik a politikai szempontok, illetve a szubjektív értékítéletek lehetőségének biztosítása. (Halottam, hogy az építészeti zsűrik bíráló tagjai a legalább fél éve a projekttel foglalkozó tervező munkáját, a korábbi egyeztetéseken elhangzottak, a megrendelői szempontok figyelembevételét nem értékelve rögtönzött javaslatokkal próbálják átalakítani a benyújtott koncepciót.)

Úgy értékelem, hogy az OTÉK tanyákkal kapcsolatos bővített módosítása sem szolgál mást, mint helyzetbe hozni a hűségese támogatókat. A szakmában és a közvéleményben is „kiverte a biztosítékot”, hogy az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium átszabta a városok, falvak határain kívüli mezőgazdasági területekre vonatkozó építési szabályokat, és ezzel tanya fedőnéven zöld utat adott annak, hogy nagyobb lakóépületek, kisebb kastélyok jelenjenek meg a magyar vidék földbirtokain. A módosítás legfontosabb eleme, hogy az OTÉK az egész országra kiterjesztette a lehetőséget, hogy a földtulajdonosok tanyát létesítsenek ingatlanaikon, amivel a korábbiaknál sokkal nagyobb beépítési lehetőséget is nyújtott nekik. A rendeletmódosítással feljogosították a „tanyatulajdonosokat” arra, hogy figyelmen kívül hagyják a helyi építési szabályokat, és így a belterületi határ és az erdőterületek közötti jelentős mezőgazdasági területeken is beépítési hullám indulhat. A friss szabálmódosítás lényegében megtízszerezte mezőgazdasági területek beépíthetőségét.

A 2023. március 30-tól hatályos OTÉK-szabályozás szerint már nem kell e feltételekre figyelemmel lenni, már nem csak a tanya övezetekben lehet tanyát létesíteni, azaz a tanya területek övezetén túl is, szinte bármely mezőgazdasági területen, az OTÉK-ban meghatározott peremfeltételek mellett, azaz a **helyi építési szabályzat hatályos előírásait figyelmen kívül hagyva**. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető. (Agriturismo??) Ez a törvény, végrehajtása esetén – és már hatályba lépett – teljesen átszabja a magyar településszerkezetet. (Egyesek már Budapesten, vagy a Balaton parton is el tudnak képzelni

tanyák létesítését.) El tudjuk képzelni, hogy a közművesítés nélküli tanyák mennyi környezeti kárt indukálhatnak, nincs áram, nincs víz, nincs szennyvízelvezetés, nincsenek utak, amelyek megépítése tovább csökkenti a szabadföldi területeket. Nem ragozom tovább, csak ide idézem az ezzel a törvényalkotással párhuzamosan futó „A magyar építészetről szóló törvény” koncepciójának szövegét. A törvénytervezet kiindulásának negyedik alapelve: *„A természeti környezet megőrzésének elve Zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű csereterületet jelölnek ki.”*

Bálint Péter