



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

BESZÁMOLÓ
SZAKTERÜLETI ISMERETEK
TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ TERVEZŐK SZÁMÁRA

Szerzők

Kovács Imre okl. építészmérnök

Dr. Gáts Andrea LL.M.

Szloszjár György

Minden jog fenntartva
Jelen jegyzet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet alapján a Magyar Építész Kamara feladat- és
hatáskörébe tartozó Beszámoló segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja.
Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.

2020. június

TARTALOMJEGYZÉK

1. fejezet

A tervezési (tevékenység megkezdésének, folytatásának és vállalásának feltételei (egyéenként és cégeként), összeférhetetlenségi előírások

2. fejezet

A tervező jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a szabálytalan tervezés és jogkövetkezményei

3. fejezet

A tervezési tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek

4. fejezet

A tervezési tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok

5. fejezet

Az építési hulladék kezelésének sajátos belsőépítészeti tervezői feladatai

6. fejezet

A táj-és kertépítészeti, a településtervezési, zöldfelületi és tájrendezési tevékenységet érintő fontosabb előírások, örökségvédelmi követelmények

7. fejezet

A táj- és kertépítészeti szakterület sajátos tervei

Szerkesztők
dr. Hajnóczy Péter
Kovács Zsófia

Felelős kiadó
dr. Hajnóczy Péter a MÉK elnöke

1. FEJEZET

A TERVEZÉSI (TEVÉKENYSÉG MEGKEZDÉSÉNEK, FOLYTATÁSÁNAK ÉS VÁLLALÁSÁNAK FELTÉTELEI (EGYÉNEKENKÉNT ÉS CÉGKÉNT), ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI ELŐÍRÁSOK

1.1. kérdés

Melyek a tervezési tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételei?

A Magyar Építész Kamara (MÉK) illetékességébe tartozó építészeti-műszaki tervezési tevékenységek az építészeti-, belsőépítészeti-, valamint táj- és kertépítészeti tevékenység (a továbbiakban együtt tervezési tevékenység). A tervezési tevékenység szakmagyakorlási jogosultsághoz kötődik.

A szakmagyakorlási jogosultsághoz Korm. rendeletben előírt szakirányú képesítési követelmény (szakképzettség) és szakmai gyakorlati idő szükséges.

Tervezési tevékenységet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező természetes személy folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével. A kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

A tervezési tevékenység megkezdésének feltétele a névjegyzékbe vétel, ami eltér természetes személyek és a tevékenységet folytató cégek esetében.

A területi építész kamara azt a természetes személyt veszi névjegyzékbe, aki

- **érvényes szakmai kamarai tagsággal rendelkezik,**
- **szakképesítése és szakmai gyakorlata alapján erre jogosult,**
- **büntetlen előéletű, és**
- **nem áll a tervezői tevékenységet kizáró foglalkoztatástól eltiltás hatálya alatt.**

A névjegyzékbe felvett személy **nyilvántartási számot** kap, amely tartalmazza a kért tervezői szakterület jelét, a területi kamara kódját és a nyilvántartás sorszámát.

A besorolásra nem alkalmas szakképzettségek tekintetében a szakirányú szakképzettség egyenértékűségének vizsgálatára kerül sor, amelyet az országos kamara külön eljárás keretében állapít meg.

A tervezői névjegyzékbe vételhez előírt **szakmai gyakorlati idő egységesen 2 év, amelyet a végezni kívánt tervezői szakterületnek megfelelő szakmai gyakorlattal kell igazolni. Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szint megszerzését követően végzett szakmai gyakorlat időtartamát lehet figyelembe venni.**

Az egyes szakterületek keretében végezhető tevékenységeket körét a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet melléklete határozza meg.

A tervezést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatni akaró **cég akkor végezhet tervezési munkát, ha**

- **vezető tisztségviselője (cégvezetője, ügyvezetője, vezérigazgatója), személyesen közreműködő tagja, vagy munkavállalója rendelkezik a végezni kívánt területen szakmai jogosultsággal (a munkavállalót legalább heti 20 órában kell foglalkoztatnia), és**
- **bejelentését a <http://cegregisztracio.mek.hu> oldalon elektronikus úton megtette.**

- **A céget a székhelye szerint illetékes területi kamara - bejelentése alapján nyilvántartásba veszi** (a nyilvántartási jelölés: C jel - területi kamara kódja és nyilvántartási szám).

A cég által végezhető tevékenység terjedelme azonos a foglalkoztatott természetes személy jogosultságának terjedelmével.

A tervezési tevékenység engedélyezését és a szakmagyakorlók névjegyzékbe vételét első fokon a kérelmező lakóhelye szerint illetékes területi építész kamara titkára, másodfokon a Magyar Építész Kamara főtitkára folytatja le. Cégek esetében lakóhely alatt a cég székhelyét kell érteni.

A tervezési tevékenység engedélyezését (névjegyzékbe vételét) és a névjegyzékkel kapcsolatos egyéb eljárásokat (a tevékenység szüneteltetése, bírság kiszabása, tevékenységtől való eltávolítás, névjegyzékből való törlés, stb.) **az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény (Ákr.)¹, valamint a szakmagyakorlási rendelet² szabályai szerint kell lefolytatni.**

A tervezői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását a területi kamarák vezetik. Ezen adatok alapján **az országos kamara az Országos Építésügyi Nyilvántartással (OÉNY) összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus névjegyzéket vezet.** A nyilvántartás lehetővé teszi a bekövetkezett változások folyamatos követését és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatást. **A nyilvántartás főbb adatai közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülnek.**

A bejegyzett tervezési tevékenység folytatásának feltételei természetes személyek esetében:

- a **kamarai tagság folytonossága** (éves díjfizetés, adategyeztetési kötelezettség teljesítése),
- továbbképzési időszakonként (öt év) a **kötelező szakmai továbbképzés** teljesítése,
- a névjegyzékbe vételt követő egy éven belül - a kötelező továbbképzés keretében - a **beszámoló eredményes teljesítése.**

Bejelentett és nyilvántartásba vett cég, tervezési tevékenységét akkor vállalhatja és folytathatja, ha

- **rendelkezik** a jogszabályban előírt feltételek szerint **vele jogviszonyban álló tervezővel,**
- a jogosultsághoz kötött **tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi,** és
- **a kamara nem tiltotta meg a tevékenység folytatását.**

A cégnek legalább az általa vállalt - szakmagyakorlási jogosultsággal végezhető - munkák egyikéhez az előírt szakmai feltételekkel rendelkeznie kell, és azt a munkát a cégnek (illetve jogosult munkavállalójának, vezető tisztségviselőjének, vagy tagjának) kell végeznie. **Azon egyéb munkákat, amelyekhez a cég nem rendelkezik jogosultsággal, csak arra jogosult közreműködő, (alvállalkozó) bevonásával lehet végezni.**

¹ A 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 2018. január 1-jén lépett hatályba, a korábbi közigazgatási hatósági eljárásokról szóló törvényt váltotta fel.

² 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet

1.2. kérdés

Melyek a tervezési tevékenység vállalásának feltételei?

A tervezési tevékenységet folytató személy **csak olyan szakterületen vállalhat tervezési munkát, amelyhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik.**

Ehhez a korábbi előírások hozzátették azt a nem normatív, de fontos és indokolható követelményt is, hogy: „amelyre felkészültsége alapján képes”.

Az **egyes szakterületek keretében végezhető tevékenységeket körét a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet melléklete határozza meg.**

Tervezői tevékenységét a névjegyzékbe felvett természetes személy az ország egész területén végezheti. Az egyes tervezési jogosultsági szakterületek keretében végezhető feladatokat a vonatkozó kormányrendelet ³mellékletei tartalmazzák.

A tervezési feladat elvállalásának további feltételei:

- **A tervező (egyéenként, vagy cégeként) 2009 szeptember 1- től köteles írásban rögzített tervezői szerződést kötni.** A tervezői feladat elvállalásánál **figyelemmel kell lenni a szerzői jog** előírásaira, **továbbá a tervezést érintő szakma-etikai követelményekre is.** A tervezőnek emellett ismernie kell, és lehetőség szerint érvényesíteni is szükséges a *MÉK Díjszámítás Szabályzat* ajánlott előírásait is.
- Meghatározott esetekben **jogszabály** (törvény, kormányrendelet) **felelősségbiztosítási kötelezettséget is előírhat**, de ilyen szakmai biztosítékot **a tervező egyéb esetekben is vállalhat.**

1.3. kérdés

Ismertesse a kötelező tervezői felelősségbiztosítással kapcsolatos fő szabályokat!

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendelet ⁴előírja, hogy az ajánlattevőként szerződő félnek (esetünkben a tervezőnek) legkésőbb a szerződéskötés időpontjára felelősségbiztosítási szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban úgy is rendelkezhet, hogy **a nyertes ajánlattevő szerződéskötéstől való visszalépésének minősül, amennyiben e követelményeket nem teljesíti.**

Tervezői felelősségbiztosítást a bejelentéssel érintett konkrét tervezésre, vagy határozatlan időtartamra (folyamatos, vagy állandó biztosítás) is lehet kötni.

³ 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet

⁴ az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015.(X.30.) Korm. rendelet

1.4. kérdés

Melyek a tervezőkkel kapcsolatos legfontosabb összeférhetlenségi szabályok?

Nem folytathat tervezési tevékenységet:

- az adott építészeti-műszaki **dokumentáció engedélyezésében** vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének **építésfelügyeletében feladatot ellátó hatóság köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője** (fontos ebből a szempontból, hogy a fővárosi, a fővárosi kerületi, a megyei jogú városi és a megyei főépítész is csak köztisztviselői kinevezéssel látható el), továbbá
- **az az önkormányzati főépítész sem, aki az adott építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezési eljárásában (önállóan, vagy akár tervtanács keretében) részt vett.**

A településképi véleményezési eljárás ugyanis éppen azt a célt szolgálja, hogy az építésügyi hatósági eljárást megelőzően az önkormányzat (illetve a polgármester) - önkormányzati rendeletben meghatározott módon - állást foglaljon a tervezett építési munka településképi megfelelőségéről. A véleményezési eljárás javaslat-tétellel zárul, amellyel kapcsolatban jogorvoslatnak nincs helye, a véleményben foglaltak az eljáró hatóságot kötik.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások **közbeszerzésének részletes szabályairól** szóló kormányrendelet⁵ egyértelműen rögzíti, hogy **„nem összeférhetlen a közbeszerzési eljárásban annak a tervezőnek a részvétele, aki az ezen közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumait megalapozó tervet (jóváhagyási tervet) készítette, ha egyéb módon nem vesz részt a közbeszerzési eljárás előkészítésében vagy a kivitelezés folyamatában”**.

A táj- és kertépítész tervező **nem láthat el továbbá szakértői feladatot az általa, vagy részvételével készített tervdokumentáció vizsgálatánál.**

1.5. kérdés

Melyek a táj- és kertépítészeti valamint az építészeti tervezési jogosultság keretében végezhető feladatok?

Az egyes tervezési szakterületek keretében **végezhető feladatokat** a vonatkozó kormányrendelet⁶ **mellékletei tartalmazzák.**

Táj- és kertépítészeti tervezés (K):

- **terep és zöldfelületek kertépítészeti kialakításának a tervezése (a belső út és burkolatrendszerrel együtt); kertépítészeti, növénytelepítési, valamint önálló táj- és kertépítészeti tervek készítése (közpark, közkert, köztér, történeti kert stb.);**
- **tartószerkezeti szakági tervező bevonásával 4,5 m-nél magasabb kerti építmény, 1,0 m-nél magasabb támfal, úszómedence szerkezete, 2,0 m-nél magasabb tömör kerítés, 45 foknál meredekebb terep rendezése;**
- **telepítési tanulmányterv, beépítési terv zöldfelület alakítási munkarészeinek elkészítése, valamint ha jogszabály táj- és természetvédelmi szakhatósági közreműködést ír elő, az ehhez szükséges jogszabályban meghatározott dokumentáció elkészítése.**

⁵ 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet

⁶ 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet

Építészeti tervezés (É):

Az **É jogosultság teljes körű (korlátozás nélküli) feladatellátást tesz lehetővé az építészeti tervezésben.** A tervezői jogosultság **kiterjed a helyi vagy műemléki védettség alatt álló építményekre, a védetté nyilvánított területeken új építmény tervezésére vagy meglévő építmény korlátozás nélküli átalakítására is.** Természetesen az **É jogosultság** keretében a lakóépületek egyszerű bejelentéséhez kötött építészeti tervezési feladatok is elláthatók.

Az építész tervezőnek **nem kötelező munkájába szaktervezőt bevonnia akkor, ha az adott építmény a jogszabályban meghatározott méreteket, jellemzőket nem haladja meg:**

- a tartószerkezeti támaszköz legfeljebb 5,4 m, a tartószerkezet nem monolit vasbeton szerkezetű és nincs 1,5 m-nél nagyobb kinyúlású konzol, az épület legfeljebb két építményszintet tartalmaz, a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 méter mélyen van, a falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága legfeljebb 3,0 méter, nem készül 1,5 méternél magasabb földmegtámasztó szerkezet, illetve
- az elbontandó épület összes térfogata az 500 m³-t, és homlokzatmagassága az 5,0 m-t nem haladja meg.

É jelű jogosultsággal készíthető továbbá például telepítési tanulmányterv, beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány, illetve **végezhető a saját tervezésű építmények körében a teljes körű belsőépítészeti tervezés is.**

2. FEJEZET

A TERVEZŐ JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT ÁLTALÁNOS FELADATAI, FELELŐSSÉGE, A SZABÁLYTALAN TERVEZÉS ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

2.1. kérés

Ismertesse a táj- és kertépítészeti tervező szerepét szakági tervezőként és generáltervezőként!

A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Szakgyr.) a táj- és kertépítészeti tervezést önálló építészeti-műszaki tervezési területként definiálta, ezzel azt is kifejezte, hogy a komplex tájépítészeti létesítmény (közpark, köztér, stb.) terveinek elkészítése sajátos tervezési feladat: alapvetően az élő építőanyaggal, a növényzettel kapcsolatos speciális szaktudás, valamint a szabadter-építészet szakmaspecifikus, tájépítészek által birtokolt ismeretanyaga miatt. Az említett rendelet az önálló táj- és kertépítészeti tervezési terület létrehozásával azt deklarálja, hogy az összetett tájépítészeti létesítmények tervezése teljes körű (K) jogosultság birtokában végezhető.

A táj- és kertépítész szerepe a tervezés rendszerében alapvetően és karakteresen kettős. Míg az építészek és mérnökök generáltervezésében készülő építmények környezetének alakítása (környezetrendezés) léptéktől és funkciótól függően tájépítész szakági, vagy társtervezői feladat, addig a komplex tájépítészeti létesítmények tervezése társtervezők, alkotótársak (építészek, szobrászok, iparművészek, stb.), illetve szakági tervezők (geodéta, közlekedés-, és közműtervező, tartószerkezeti tervező, vízgépész, stb.) bevonásával generáltervezői feladat.

A **szakági tervező feladata** az építmény tervezéséhez szükséges olyan szakági terv elkészítése, amely megfelel:

- az építető igényeinek és megbízása tartalmának, továbbá
- a tervezési programban,
- a jogszabályokban,
- a szabványok és
- szakmai szabályokban foglaltaknak, valamint
- a kivitelezéshez (megvalósításhoz) szükséges.

A megrendelővel közvetlenül szerződő **generáltervező feladata** (és felelőssége) *emellett* a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező *szakági tervezők*:

- kiválasztása,
- egyeztetéseik koordinálása,
- terveik összehangolása, stb.

2.2. kérdés

Ismertesse a tervező felelősségét! Mik a dokumentációk tervezői hitelesítésének legfontosabb szabályai?

A tervező az Étv. alapján felelős az általa készített tervek (ideértve a kivitelezési terveket is):

- **tartalmának szakszerűségéért,**
- **valós állapotnak megfelelő tartalmáért,**
- **szakmai (építészeti, tájépítészeti) minőségéért,**
- **a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,**
- **generáltervezőként a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért, tevékenységük összehangolásáért,**
- **a tervezési programban vagy az építési (hatósági) engedélyezés során meghatározott követelmények teljesítéséért az építető egyetértése mellett,**
- **az általa készített kiviteli tervdokumentáció megvalósíthatóságáért (szakmai kivitelezhetőségéért).**

A tervező Ptk. szerinti felelős azért, hogy a tervdokumentáció:

- **kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat tartalmazzon és**
- **alkalmas legyen a megrendelő felismerhető - a felhasználás céljából következő - igényeinek kielégítésére.**

A tervezőnek az általa készített terveket, iratokat és számításokat aláírólap csatolásával, illetve elektronikus azonosítás útján hitelesítenie kell, akkor is, ha az nem hatósági engedély köteles, hanem a megvalósítás (kivitelezés) célját szolgálja. Az aláírólap tartalmazza a tervezésben részt vett összes tervező nevét, a tervezési jogosultság számát és a tervező sajátkezű aláírását.

A dokumentáció tartalma együtt és dokumentumrészeként is hitelesíthető. A papír alapú dokumentum elektronikus irattá alakítása digitalizálás útján történik (truecolor és 300 DPI minőségben PDF/A formában)

2.3. kérdés

**Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága (Ptk. szerint) és a jogszavatosság?
Mi a hibás tervszolgáltatás?**

A tervdokumentációra vonatkozó általános szakmai, jogszabályi követelményeken, és a szerződéses kötelezettségeken túl a **Ptk. is támaszt alkalmassági követelményeket a tervdokumentációval kapcsolatban. Ezek a következők:**

- **a tervdokumentáció műszakilag kivitelezhető legyen,**
- **gazdaságos és célszerű megoldásokat tartalmazzon, és**
- **alkalmas legyen a megrendelője felismerhető igényeinek kielégítésére.**

„Mindezekkel kapcsolatban értelemszerűen a **megrendelőnek** is van számon kérhető és fontos **tájékoztatási kötelezettsége**, elsősorban a **tervezési program** részletes-, és az igényeket egyértelműen megfogalmazó szolgáltatásával. Ugyanakkor tervező is meg kell, hogy fogalmazzon olyan kérdéseket, feltárjon olyan körülményeket, amelyek szakmai

tapasztalata alapján megrendelő, mint laikus számra esetlegesen nem kerültek megfogalmazásra, tervezési szempontból mégis relevánsak (megrendelő felismerhető igényei)”.⁷

További Ptk. előírás, hogy a tervező az általa készített tervvel kapcsolatban szavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználást akadályozza vagy korlátozza, azaz olyan tervet kell szolgáltatnia, amely annak a megrendelő általi felhasználását teljes mértékben lehetővé teszi (jogszatosság).

A tervek sajátos jellegéből és felhasználásának módjából adódik, hogy a terv hibája miatti szerződésszegésből fakadó jogok érvényesítésének határideje eltér az általános szabályoktól, továbbá a felelősségi kérdések is összetettebbek.

A terv hibája jellemzően csak akkor válik nyilvánvalóvá és felismerhetővé, amikor a terv alapján az adott létesítményt kivitelezik, illetve az elkészült és használatba vették. Ezen okból az új Ptk. előírja, hogy a terv hibája miatt a tervezővel szemben mindaddig érvényesíthetők a szerződésszegésből eredő jogok, amíg a hibás terv alapján kivitelezett létesítménnyel kapcsolatban is érvényesíthetők a szavatossági vagy jótállási igények.

A felelősségi kérdések azért összetettebbek, mert egyrészt a kivitelezőt (felelős műszaki vezetőt) és az építési műszaki ellenőrt is terheli a felelősség mindazokért a tervhibákért, amelyeket egy elvárható gondosság és kellő ellenőrzés mellett észre kellett volna vennie, másrészt a felmerült hiba a kivitelezés hibájából is eredhetett.

A hibás tervszolgáltatással kapcsolatos általános felelősségi szabályok:

- a tervező a tervezési hibáért a megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a megrendelő a terveket teljesítésként elfogadta, és kivitelezés céljából továbbadta, továbbá
- a kivitelező is felelősséggel tartozik akkor, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette, illetve a munkát ennek ellenére elvégezte. Ilyen esetben a tervező és a kivitelező a hibás tervek alapján megvalósított, és ezért a megrendelőnél keletkezett károkért egyetemleges felelősséggel tartozik.

2.4. kérdés

Melyek a szabálytalan (jogosulatlan, jogszerűtlen, szakszerűtlen) tervezési tevékenységek?

A táj- és kertépítészeti tervezési tevékenységet érintő szabályok és előírások megsértése esetén alkalmazható szankciókat az építészeti-műszaki tervezésre vonatkozó általános szabályok keretei között, értelemszerűen szükséges alkalmazni.

A táj- és kertépítészeti tervezési tevékenység meghatározott körben és csak érvényes tervezői jogosultsággal folytatható (a kiviteli terv készítéséhez és a tervezői művezetéshez is szükséges tervezői jogosultság).

Szabálytalan az építészeti-műszaki tervezési tevékenység, ha jogosulatlanul, jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végzik.

⁷ részlet : Dr. Gáts Andrea a tervezési szerződés, mint bizalmi megállapodás

Jogosulatlan a tervezési tevékenység, ha a tervezési munkát végző

- **nem rendelkezik** a jogszabályban előírt **megfelelő szakterületi jogosultsággal** vagy **szakképesítéssel** (ez utóbbi eseti engedély esetén előírás),
- **jogosultság (szakképesítés) és névjegyzékbe vétel nélkül, vagy annak korlátozott mértékét meghaladóan végez jogosultsághoz (szakképesítéshez) kötött tevékenységet**, illetve
- a tevékenység végzéséhez szükséges **jogosultság szüneteltetésének vagy eltiltásának időtartama alatt folytat ilyen tevékenységet.**

A tervezést üzletszerűen folytató **cég** (egyéni vállalkozó) esetében **jogosulatlan** a tervezési tevékenység vállalása (szerződéskötés) valamint folytatása, **ha nem rendelkezik:**

- a tevékenység végzéséhez **szükséges jogosultsági feltételekkel, vagyis nem rendelkezik tagsági, vagy legalább heti 20 órában, munkaviszonyban foglalkoztatott, illetve vezető tisztségviselőként megválasztott jogosult személlyel, vagy**
- **cég esetében nem a jogosult személy végzi a vállalt tervezési tevékenységet, illetve**
- **nem rendelkezik szakmai kamarai regisztrációval (C nyilvántartási jelöléssel).**

Jogszerűtlen például a tervezői tevékenység, ha

- az engedélyhez, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési vagy bontási tevékenységet **engedély vagy bejelentés nélkül, illetőleg attól eltérően végzik** (az építetővel együtt),
- az egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységet az **a jogszabályban meghatározott méretet meghaladóan végzik** (az építetővel együtt),
- **az engedélyezési, vagy egyszerű bejelentési dokumentációban foglaltaktól engedély (jóváhagyás), nélkül eltérnek, és az eltérés nem esik a rendeletben foglalt kivételek alá**⁸,
- **az építésre, tervezésre meghatározott adminisztratív és nyilvántartási előírásokat megszegik** (írásbeli szerződések hiánya, e-építési napló vezetésére vonatkozó előírások megszegése, stb.) *a többi közreműködővel együtt.*

A szakszerűtlenség kérdése alapvetően az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmával kapcsolatban merül fel.

Szakszerűtlen az építészeti-műszaki tervezési tevékenység végzése, ha

- **az országos és helyi építési követelményeket** (elhelyezési és létesítési követelményeket) **figyelmen kívül hagyják, illetve az eltérést nem engedélyeztetik,**
- **azt a tevékenységre (tervezés, kivitelezés) vonatkozó szakmai szabályok, illetve előírások megsértésével végzik.**

A szakszerűtlenül végzett tevékenység minősített esete, ha az az életet, egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

Egy esetleges **tervhiba, vagy hibás tervszolgáltatás** az egész építési folyamatra súlyos következményekkel járhat, ezért a **felelősségi és szankcionálási kérdések is megoszlanak**, és hangsúlyosabban érintik az építésben közreműködőket.

⁸ A 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 22.§-a szerinti kivételek

2.5. kérdés

Milyen szankciók vonatkoznak a szabálytalan tervezésre?

A **szabálytalan** (jogosulatlan, jogszerűtlen vagy szakszerűtlen) **építési tevékenységgel kapcsolatban**, általános esetben az azt észlelő **építésfelügyeleti hatóság** (esetleg építésügyi hatóság) jár el.

Az **építésfelügyeleti hatóság az építés résztvevőinek jogosultságát helyszíni ellenőrzéssel, távoli eléréssel illetve az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) alkalmazásával ellenőrzi.**

A **szabálytalanul folytatott építésügyi tevékenység esetében az építésfelügyeleti hatóság építésfelügyeleti szankciókat alkalmaz, (pl.: bírságot vet ki) valamint - a végleges és végrehajtható döntés egyidejű megküldésével - eljárást kezdeményez a hatáskörrel rendelkező névjegyzéket vezető szakmai kamaránál.**

A hatáskörrel rendelkező **szakmai kamara** (pontosabban a kamara titkára) az építésfelügyelet jelzése alapján (vagy saját ellenőrzésének eredményeként) **intézkedik, ami a szabálytalanságtól függően lehet: figyelmeztetés, pénzbírság, a szakmagyakorlási tevékenységtől való időleges eltiltás, illetve végleges eltiltás és a névjegyzékből való törlés is.** (Ez utóbbi esetben a kizárt személy a névjegyzékbe három éven belül nem vehető fel.)

A **jogszerűtlen, illetve szakszerűtlen tevékenység további jogkövetkezményeként - építésfelügyeleti eljárás keretében - a tevékenység leállítására, bontásra vagy átalakítási kötelezésre is sor kerülhet.**

Az engedély nélkül vagy attól eltérően megvalósított **építmények** esetén az **építésügyi hatóság** az építésfelügyelet jelzése, vagy saját ellenőrzése alapján - **külön eljárás keretében - fennmaradási engedélyezési eljárást** folytat le, meghatározott esetekben **építésügyi bírság** egyidejű kiszabásával.

Az építésfelügyeleti bírságot az építésben közreműködőkre (építtető, tervező, építési műszaki ellenőr, kivitelező és felelős műszaki vezetője) **érintettségüktől függően egyidejűleg is ki lehet vetni.**

Az építésfelügyeleti bírságot az eljáró hatóság a jogsértő cselekményről való tudomásszerzésétől számított egy éven belül, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabhatja ki. (2019-től ezek az időpontok 6 hónapra, illetve 3 évre csökkennek.)

A **bírságot** az azt kiszabó határozat véglegessé válásától számított **harminc napon belül kell megfizetni** a határozatban megjelölt számlaszámra. A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre **halasztás egy alkalommal engedélyezhető legfeljebb harminc napra.**

Az **építésfelügyeleti bírság eseteit** (a szabálytalan tevékenységeket) és mértékét a **hatályos kormányrendelet⁹ melléklete részletezi.**

A tervezőre vonatkozó szankciók

Az **építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott mértékű bírságot (építésfelügyeleti bírság) vet ki a tervezőre, tervezői művezetőre, ha**

- a tervező, tervezői művezető **nem megfelelő jogosultság mellett elfogadja a megbízást** (ez esetben természetesen a megbízó is szabálysértést követ el),

⁹ 238/2005.(X.25.) Korm. rendelet

- a tervdokumentáció készítésére (illetve a tervezői művezetésre) vonatkozó **írásbeli tervezési szerződés hiányzik** (ez esetben természetesen a megrendelő is szabálysértést követ el),
- **a jóváhagyott engedélyezési tervdokumentáció és a kivitelezési tervdokumentáció nincs összhangban és az eltérés jogszabály által nem megengedett,**
- **az egyszerű bejelentés kivitelezési dokumentációja megsérti a helyi építési szabályzat, vagy az OTÉK beépítésre vonatkozó és egyéb előírásait,**
- **a tervezői művezető az építési napló bejegyzésére vonatkozó követelményeket megsérti.**

A bírság - esettől függően - **lehet egyösszegű** (tervező esetében 150 eFt, tervezői művezető esetében 80-100 eFt), illetve **lehet egy alapdíj és a szerződésben rögzített tervezési díj, vagy az ún. számított tervezési érték meghatározott százalékának összege,** de legfeljebb 500 eFt.

A **számított tervezési érték** a számított építményérték 3%-a. A **számított építményérték** pedig az érintett építmény, építményrész, vagy megmozgatott földmennyiség jellemző mértékének (térfogat, felület, hosszúság, stb.), és a hozzárendelt - jogszabályban meghatározott - egységárnak a szorzata.

A bírság mértéke műemléken vagy a helyi védelem alatt álló építményen, illetve védett területen végzett szabálytalan tevékenység esetén a megállapított alaphírság 150%-a, az építmény bontása esetén 50%-a.

A jogosultság (szakképesítés) és névjegyzékbe vétel nélküli munkavégzésnél a szakmai kamara értelemszerűen nem tud eljárni, mert a szabálytalanságot elkövető személy (cég) nem tagja a kamarának, illetve ott nincs bejegyezve és vele szemben kamarai szankciót sem lehet érvényesíteni. **Ez esetben az építésfelügyeleti (vagy az építésügyi) hatóság közigazgatási bírságot vethet ki (amelynek összege 100 ezer forint) és alkalmazhatja a további jogkövetkezményeket.**

3. FEJEZET

A TERVEZÉSI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS TÍPUSA, TARTALMA, A SZERZŐDÉSBŐL FAKADÓ JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

3.1. kérdés

Melyek a tervezési szerződés típusa, tartalmi és formai követelményei és az eredményes teljesítés ismérvei?

A tervezési szerződés vállalkozási szerződés egyik Ptk. által nevesített fajtája. Ahogy a vállalkozási szerződésekre a tervezési szerződésre is vonatkozik, hogy eredménykötelem. A Ptk. az alábbiak szerint határozza meg a tervezési szerződés fogalmát: „A tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.”

A tervdokumentáció alkalmasságával kapcsolatban a Ptk. követelményeket is támaszt. Ezek a következők:

- a tervdokumentáció műszakilag kivitelezhető legyen,
- gazdaságos és célszerű megoldásokat tartalmazzon, és
- alkalmas legyen a megrendelője felismerhető, a megrendelés céljának megfelelő igényeinek kielégítésére.

Az Étv. mint különös jogszabály további követelményeket is megállapít a Ptk.-ban meghatározott előírásokon túl. Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az Étv.-ben meghatározott eltéréssel, hogy

- a szerződést 2009. szeptember 1-től 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.

2016. június 14-től érvényes előírás szerint a szerződő tervező (generáltervező) köteles az építetót tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben a szakági tervező közreműködőként (korábban alvállalkozóként) történő bevonásához a tervező javaslata ellenére az építető nem járul hozzá, úgy az a szerződés megkötéséhez is vezethet, illetve az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.

A Ptk. és az Étv. általános követelményein túlmenően további részletes előírásokat ír elő az építésügyi szakmagyakorlásokra vonatkozó kormányrendelet¹⁰. Eszerint a tervezési szerződésnek tartalmaznia kell

- a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját és módját, a fizetés módját és határidejét,
- az esetleges szakmai biztosítékokat, valamint
- 2017. január 1-től egyszerű bejelentésnél a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik.

¹⁰ 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet

A tervező akkor teljesíti eredményesen a szerződésében foglaltakat, ha az általa szolgáltatott terv megfelel annak a megrendelői célnak és igénynek, amelyre megrendelték, valamint maradéktalanul betartja a tervezésre vonatkozó jogszabályi előírásokat, szakmai szabályokat, az országos és helyi követelményeket.

3.2. kérdés

Ismertesse a tervezési programra és a tervezési díjra vonatkozó alapvető szabályokat!

A tervezési program a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi, részletezettsége és szakmai tartalma függ a tervezendő építmény jellegétől, nagyságrendjétől, igény szintjétől. A tervezési program elkészítése megrendelői kötelezettség, de miután ez a tervezési szerződésnek is része, a tervezési programot az építtetőnek és a tervezőnek közösen kell előkészítenie.

A tervezési programban minden olyan fontos tény, adatot, követelményt rögzíteni kell, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezés tárgyától és nagyságától függően a tervezési programban az alábbiakat kell ismertetni:

- **a tervezett beruházás helyét, a tervezési feladat részletes leírását, előzményeit** (előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek, stb.),
- **az elvárt** - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb - **követelményeket beleértve az élettartami igényeket**
- **az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját**, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét.
- a megvalósítandó építmény **élettartamára vonatkozó igényeket**, a **beruházás költségkeretét**, rögzített költségkeret esetén a költségkeret túllépés, vagy csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosításának szabályait
- **a helyiségi igényeket** és funkcionális kapcsolatokat,
- akadálymentesítésre vonatkozó elvárásokat,
- a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
- **parkolási igényeket és információkat**,
- **az építményben üzemelő technológiákat**,
- **műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén** az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat, a **bevonandó szükséges szakági tervezők, szakértők körét**,
- az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait
- a tervezendő építmény **használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit**,
- a helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásból lekért adatok alapján.

Viszonylag újabb előírás, hogy a tervezési programban vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, továbbá igény szerint rögzíteni kell a vagyónbiztonsági elvárások mértékét is.

A tervezési díj a szerződés része, a tervezői vállalkozás ellenértéke.

Magában foglalja:

- **a közvetlen költségeket ennek keretében:**
 - a számított munkadíjat,
 - **az esetlegesen a szerzői joggal kapcsolatban esetleges felmerülő vagyoni jogok értékét,**

- a közvetett költségek, ennek keretében a működési költség, anyagi jellegű ráfordítás
- értékcsökkenési leírás
- egyéb ráfordítások
- a tervezett nyereséget.

A generál tervező díja az általa közreműködőként bevont altervezők (szaktervezők) díját is tartalmazza.

A tervezési díj összege megállapodás kérdése, amelyhez támpontot nyújt a kamarai tagokra vonatkozó ajánlott díjszabása.

3.3. kérdés

Ismertesse a szerződéses biztosítékokra vonatkozó előírásokat!

A szerződéses biztosítékok általában a szerződés választható tartalmi elemei közé tartoznak, egyes biztosítékokat (Pl.: kötelező jótállás) pedig jogszabály ír elő. A szerződéses biztosítékok lehetnek pénzügyi biztosítékok (foglaló, kötbér, stb.), vagy bizonyos jogok és kötelezettségek elvesztésének kilátásba helyezése (jogvesztés kikötése) - hibás teljesítés esetén (szavatosság, jótállás).

A tervezési szerződésben leggyakoribb és leginkább alkalmazott szerződési biztosíték a kötbér, amely pénzfizetési kötelezettséget jelent arra az esetre, amikor a kötbérre kötelezett - neki felróható okokból (amelyért felelős) - megszegi a szerződést.

A kötbér lehet különösen:

- késedelmi kötbér,
- meghiúsulási kötbér,
- hiányos, vagy teljesítés elmaradása esetére, vagy
- hibás teljesítésre vonatkozó kötbér, illetve
- minőségi kötbér.

Késedelmi kötbér, vagy hibás teljesítésre vonatkozó kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól. A meghiúsulási (vagy nem teljesítési) kötbér érvényesítése kizárja, hogy emellett a jogosult a teljesítést is követelje. Kötbér után nem lehet kamatot kikötni. Lejárt esedékességű kötbér után viszont késedelmi kamat követelhető.

A tervezési vállalkozásra is vonatkozik a kellékszavatosság (garancia) és szerződéssel kiköthető a jótállás, elsődlegesen a hibás, hiányos tervszolgáltatással kapcsolatban. Itt azonban a hiba vagy a hiányosság legtöbbször nem a tervdokumentáció átvételekor, hanem csak annak tételes átvizsgálásakor, vagy a kivitelezés során vehető észre.

Hiányos teljesítés esetén praktikus csak a kijavítás (mint szavatossági igényérvényesítés) jöhet szóba, tervhiba esetén emellett egyéb felelősségi kérdések és szankciók is szóba jönnek. A terv hibája miatt a tervezővel szemben mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből eredő jogok, amíg a hibás terv alapján kivitelezett létesítménnyel kapcsolatban is érvényesíthetők a szavatossági vagy jótállási igények. A tervező csak kivételesen és akkor mentesülhet (részben vagy egészben) a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha a hiba azért következett be, mert a megrendelő (építtető) alkalmatlan anyagot, hibás, hiányos adatot szolgáltatott, vagy célszerűtlen utasítást adott.

A tervező esetében speciális szavatossági követelmény a Ptk.-ban előírt jogszavatosság, ami azt jelenti, hogy a tervező az általa készített tervvel kapcsolatban szavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználást

akadályozza vagy korlátozza, azaz olyan tervet kell szolgáltatnia, amely annak a megrendelő általi felhasználását teljes a szerződés szerinti célra és mértékben lehetővé teszi.

Léteznek további tipikus szerződéses biztosítékok. Ilyenek különösen a jóteljesítési biztosíték, a bankgarancia, a lakásépítési jótállás, a szavatosság és a korszerűségi felülvizsgálat.

4. FEJEZET

A TERVEZÉSI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ÉS SAJÁTOS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK, KÖVETELMÉNYEK, SZABVÁNYOK

4.1. kérdés

Foglalja össze az Étv. táj- és kertépítészeti vonatkozású fontosabb fogalmait (épített környezet, építmény, építési helyszín), jellemezze a tájépítészeti létesítményeket tervezés, funkció, megvalósítás szempontjából!

A táj- és kertépítészeti tervezési tevékenység, mivel a tevékenység eredményeképpen létrejött tervek nem mindegyike integrálódik az építhetőségi eljárások rendszerébe, jogszabályban csak részben körülírt. A táj- és kertépítészeti tervezés tárgyára, a terv alapján megvalósuló építményre, annak élő és élettelen részeire, azok jellegétől, volumenétől és jogi státuszától függően különböző-, és széles szakterületi spektrumot átfogó jogszabályi környezet tartalmaz előírásokat (követelményeket).

Az Étv. az épített környezet alakításának és védelmének szakmai alaptörvénye, így **előírásai értelemszerűen meghatározóak a táj- és kertépítészeti tevékenységre is**. Bizonyos fogalmi tisztázások érdekében azonban a kérdéssel elméleti szempontból is foglalkoznunk kell.

A törvény értelmezésében az épített környezet: „a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja”, azaz **a mesterségesen létrehozott tájépítészeti létesítmények egyértelműen az épített környezet részét képezik**.

A tájépítészeti létesítmények, objektumok (tervezett kertek, parkok, közterek, stb.) **tudatosan létrehozott emberi alkotások, melyet építési tevékenységgel** (mélyépítési, magasépítési és kertépítési, növényültetési munka eltérő arányú összességével) **hozunk létre, a természeti viszonyok** (éghajlat, talajviszonyok) **figyelembe vételével**, illetve különböző mértékű **megváltoztatásával**.

Funkciójukat tekintve sokrétű alkotások. Amellett, hogy a **jelentős zöldfelületi borítottsággal rendelkező létesítményeknek** jelentős és **fontos városökológiai hatása van, fő funkciójuk** mégsem a fauna élőhelyének biztosítása, hanem a fenti definícióban jelzett **egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtése**, melyből a tájépítészeti alkotások esetében különösen az utóbbi, azaz **a közösségi lét megélése szempontjából van kiemelkedő szerepe**, hiszen a közkertek, közparkok és városi terek a szabadterben zajló társadalmi interakciók elengedhetetlen színterei. A tájépítész tervei alapján mesterségesen létrehozott létesítmények tehát vitathatatlanul az épített környezet integráns részei.

A kérdés sokkal inkább az - s erről hosszabb ideje folyik szakmai diskurzus - hogy a **tájépítészeti létesítmények vajon építmények-e?** Az Étv. fogalmi meghatározása szerint az építmény „építési tevékenységgel létrehozott, illetve 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 (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

A tájépítészeti létesítményeket építési tevékenységgel hozzák létre, a települési környezetben végzett **parképítés organizációjában, jellegében, munkavédelmi előírásai tekintetében, a kivitelezési munkára megkötött vállalkozási szerződés formájában, az**

elszámolás módjában, a garanciális feltételek szempontjából az építőiparba sorolható. Markánsan különbözik a kertészeti, mezőgazdasági, vagy erdészeti ültetvények létesítésének folyamatától, még ha egyes munkafolyamatai - talaj-előkészítés, növényültetés - részben azonosak is. Az építmény definíció említi a késztermékként az építési helyszínre szállított elemeket is, ilyenek az **utcabútorok, köztárgyak, de ide sorolhatóak a faiskolai természetben előállított dísznövények is, mint a tájépítészeti létesítmény elemei. Ezek együttese helyhez kötött műszaki alkotást eredményez, melynek rendeltetése, vagy anyaga a definíció szerint irreleváns** (nem zárja ki az élő építőanyagot, a növényt sem, ahogy ez természetes is, hiszen az épületek tetőkertjeinél sem merül fel, hogy azok nem az épület részei volnának).

Végül a **definíció az építési helyszínről is tartalmaz megállapítást, miszerint az építmény a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre.** Egy park esetében is tökéletesen igaz ez, hiszen a talajviszonyokat, a terepszinteket, a vízfelületek arányát megváltoztatjuk, az egyes tárgyak, vagy a többszintes növényállomány pedig új, háromdimenziós alkotásként jelenik meg. Kivételt csak azok az esetek jelenthetnek, ahol a természet által kialakított formák és vegetáció érintetlen formában képezi a tájépítészeti kompozíció részét. Ebben az esetben tájépítészeti építményről, csak a körülhatárolható beavatkozások (pl. erdei tanösvény) esetében beszélhetünk. Tisztán kell látni, hogy **a mesterségesen létrehozott zöldfelület nem természeti, hanem művi, épített környezet,** még ha népszerű is az a nézet, hogy a természet egy darabját varázsoljuk be a városba. Természetesen ökológiai célja és haszna is van ezeknek a felületeknek, de élesen látható mesterséges karakterük, hiszen **az ember (park)fenntartó tevékenysége nélkül tervezett karakterüket elveszítik,** hasonlóan az épületekhez, melyek üzemeltetés nélkül rommá válnak.

Az Étv. többek között azt is kimondja, hogy az épített környezet alakítását építészeti-műszaki dokumentáció alapján, a külön jogszabályokban meghatározott követelményekkel összhangban, a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel kell megvalósítani. Ez az előírás azért fontos, mert tisztázza: a megfelelő tervdokumentáció elkészítésének szükségességét nem az határozza meg, hogy a tervezett tevékenységhez építési engedélyre van-e szükség, a megfelelő tervdokumentáció az épített környezet alakítása és védelme érdekében minden esetben szükséges!

Mindezen megállapítások mellett az Étv. nem foglal egyértelműen állást a tájépítészeti építményekkel kapcsolatban (míg a sajátos építményfajtákat: közlekedési, hírközlési, közműellátási, vízgazdálkodási, stb. tételesen felsorolja), ami az egész kérdéskörnek értelmezési nehézségeket okoz. A szakmai-jogi tisztázás szükséges.

A szakterület szempontjából **fontos megemlíteni az Étv-ben 2013. január 1. óta szereplő közterület-alakításra vonatkozó előírást, mely alapján a közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat - szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület-alakítási tervet készíthet, melyet az önkormányzat képviselő-testülete hagy jóvá.** Ezzel a tervvel megteremthetők a foltszerű beavatkozások keretei, melyekhez igazodva a időben és térben egymásra épülő foltszerű beavatkozások a településre, vagy településrészre jellemző, egyedi stílusjegyeket hordozó, karakteres közterület-rendszerre állhatnak össze.

Végezetül még egy **fontos törvényi definíció: „Építészeti örökség: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége - annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.”**

4.2. kérdés

Ismertesse az OTÉK néhány – terepalakításra, az építési használat megengedett felső határértékeire, legkisebb zöldfelület mértékére, parkolók kialakítására, favédelemre, kerítésekre, stb. vonatkozó - fontosabb megállapítását!

A táj- és kertépítészeti építési tevékenységre, illetve az e létesítményekre vonatkozó - OTÉK-ban szabályozott - követelmények csak részben tartalmaznak speciális előírásokat (terepalakítás, zöldfelületek, stb.), más esetekben (az építmények és építményszerkezetek vonatkozásában) az általános rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.

A terepalakítási követelményekkel kapcsolatban a jogszabály többek között kimondja, hogy az építmények megvalósítása során, a rendeltetésszerű használat követelményein túl a természetes terepfelületet és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad. (A növényállomány megítélése csak növényfelmérés alapján lehetséges!) Ez általános szabály, kivételként csak a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítását tartalmazza a jogszabály (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.).

(Szakmai vélemény: a rendeltetésszerű használatba a funkcióhoz illeszkedő szabadtéri létesítmények használata is beletartozik, ezért pl. családi ház esetében a kert játéka, sportolásra, pihenésre való alkalmassá tétele a rendeltetésszerű használat érdekében végzett építési munka, így az ezek érdekében szükséges tereprendezés indokolható, az értékes növényállomány sérelme azonban nem.)

A beépítésre nem szánt területekre (ezen belül elsősorban a zöldterületekre, az erdőterületekre és a különleges beépítésre nem szánt területekre) vonatkozó építésügyi előírások közül kiemelendők a megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó szabályok (például közkert, közpark esetében 3 %, közzóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%), a legkisebb zöldfelületet meghatározó előírások (például közkert esetében 60 %, közpark esetében 70 %). Előírás az is, hogy a zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül és akadálymentesen megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, ezen belül az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület (%) mértékét az OTÉK 2.sz. melléklete tartalmazza. Az OTÉK 5. számú melléklete pedig részletesen szabályozza a zöldfelület számítása során alkalmazható szabályok között az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű tetőkertek és a vízfelületek beszámítását a telekre előírt zöldfelületbe.

A nagyobb parkoló egységeket tartalmazó tájépítészeti tervek elkészítésénél fontos odafigyelni, hogy a 10 férőhelynél nagyobb felszíni parkolókat, azok árnyékolása érdekében fásítani kell, a jelenlegi szabályozás szerint legalább minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db lombos fa telepítésével. Az OTÉK minimum 1 m² termőföldterület biztosítását írja elő a fákhöz, amely területek a zöldfelületbe nem számíthatók be. Szintén szakterületi feladat, hogy elsősorban a városközpontok és történeti városrészek tehermentesítése érdekében a kerékpárok elhelyezését is biztosítani kell a közterületeken (vagy ahhoz csatlakozó területen).

A fa-, és cserjekivágással, favédelemmel kapcsolatos országos előírásokat a 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet tartalmazza. Többek között ez a jogszabály írja elő – összhangban és visszautalva az OTÉK parkolóknál (mint közterületeknél) említett fatelepítési kötelezettségeire is - hogy:

- **közterületen közművezetékét úgy kell elhelyezni, hogy az a fás szárú növényt ne veszélyeztesse, ne károsítsa,**
- **közterület burkolatának építésénél és -felújításánál a fás szárú növény töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell hagyni.**

Ez a rendelet az alapja azoknak az önkormányzati szabályozásoknak, melyek általában a helyi építési szabályzat részeként, vagy más rendeletben szabják meg a fakivágással és pótlással kapcsolatos helyi követelményeket.

A kerítések kialakítására az OTÉK csak általános szabályokat fogalmaz meg, a telek határvonalain létesíthető kerítés kialakítását - a helyi sajátosságokra is figyelemmel - a helyi építési szabályzat állapítja meg. Általános szabály, hogy a kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat, eltérő szabályozás hiányában tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető, a telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldás nem alkalmazható, stb.

4.3. kérdés

Az OTÉK építmények létesítésére és az egyes építményszerkezetekre meghatározott előírásai közül melyek és hogyan vonatkoztathatók a szabadterek kertépítészeti műtárgyainak tervezésére? Ismertessen néhány fontosabb – használati biztonságra és akadálymentes kialakításra vonatkozó - általános érvényű követelményt.

Az erre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK IV. fejezete tartalmazza. Az előírások egy része nem értelmezhető tájépítészeti létesítményekre, más része általános érvényű.

Így például fontos a tervezési programszolgáltatására vonatkozó előírás (amely a tervezési szerződésnek is kötelező része). Az OTÉK szerint a tervezési program tartalmazza „az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program az e rendeletben előírt követelményeknél szigorúbbakat is megállapíthat.”

Az általános érvényű létesítési követelmények közül – táj- és kertépítészeti vonatkozásai miatt – kiemeljük, hogy:

- **az építmény a helyszíni adottságok figyelembevételével valósuljon meg,**
- **tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását, a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,**
- **építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.**

A táj- és kertépítészeti építmények esetében is teljesülnie kell az ún. alapvető követelményeknek.

Külön kell tárgyalni az **OTÉK egyes építményszerkezetek** (szintáthidalók, burkolatok, stb.) **kialakítására** vonatkozó előírásait, különös tekintettel a **használati biztonságra és az akadálymentesség követelményeire**. Ezt azért is célszerű külön említeni, mert ahol például az OTÉK „közhasználatú építményt” említ, az az **összes közterület (köztér, közpark)**

tervezett táj- és kertépítészeti létesítménye esetében is mérvadónak tekintendő. Ilyen építményszerkezetekre vonatkozó szabályozott kérdések egyebek mellett: a lépcsők, lejtők, rámpák kialakítása (akadálymentes módon is), a járófelületek (az itt alkalmazott rácsok, pl. taposórács) kiképzése, kerti építmények általános szerkezeti és alapozási megoldásai, stb. Az OTÉK számos ilyen használati biztonsági és akadálymentes előírást tartalmaz, külön nem soroljuk fel őket, de ismeretük – a táj- és kertépítészeti építmények vonatkozásában is – követelmény.

4.4. kérdés

Ismertesse a táj- és kertépítészeti tervezést érintő legfontosabb szabványokat!

A szabványokkal kapcsolatos általános előírásokat az Általános jegyzet tartalmazza. **A szabvány nem jogszabály, alkalmazása – meghatározott kivételektől eltekintve – önkéntes, ismeretének gazdasági előnyét és hasznát a gazdaság szereplője élvezi.**

A táj- és kertépítészeti tervezés, valamint az ezen körbe tartozó létesítmények megvalósítása során számos szabvány van hatályban, elsősorban a beépített termékek, anyagok, valamint a kivitelezési technológia és az ellenőrzési módszerek körében. Kiemelhetők a növényanyagokra, a térburkolatokra, utcai és kerti bútorokra, illetve az egyedi készítésű felületek, műtárgyak előállítására, kivitelezésére vonatkozó szabványok.

Néhány fontosabb hatályos táj- és kertépítészeti szabvány:

- MSZ 12170:1997 Díszfaiskolai termékek követelményei
- MSZ EN 13198:2003 Előre gyártott betontermékek. Utcai berendezési tárgyak és kerti termékek
- MSZ-08-0480-1:1981 Kertészeti földkeverékek. Minőségi követelmények
- MSZ-08-0480-2:1982 Kertészeti földkeverékek. Laboratóriumi vizsgálatok
- MSZ EN 12228 – 12235:2013 Sportpályaburkolatokkal kapcsolatos szabványsorozat
- MSZ EN 14915:2014 Beltéri és kültéri burkolatok tömör fából. Jellemzők, megfelelőség-értékelés és jelölés

4.5. kérdés

Ismertesse a játszóterek kialakítására, játszóeszközök tervezésére, elhelyezésére vonatkozó szabványok főbb tartalmi elemeit! Mik a játszótéri eszközök biztonsági követelményei?

Bizonyos esetekben a szabványoknak való megfelelés rendeleti úton kötelezővé tehető. Erre például olyan termékek esetében kerül sor, amelyek jelentős mértékben veszélyeztethetik az egészséget, biztonságot. Ilyenek a játszótéri eszközök is.

A játszótéri eszközök biztonságosságáról a 78/2003. (XI.27.) GKM rendelet rendelkezik. Biztonságos játszótéri eszközök fogalma alatt, az MSZ EN 1176-(1-7) és az MSZ EN 1177 szabványokban meghatározott biztonságtechnikai követelményeknek megfelelő eszközöket kell érteni. Az ezen szabványokban előírt követelményeknek megfelelő eszközökön egy szerencsétlen baleset eredményeként a játszótéri eszközt használók nem szenvedhetnek el olyan sérülést, amelynek a hatása tartós egészségkárosodást, esetleg halált okoz.

A rendelet 1. sz. melléklete fel is sorolja a **játszóteri eszközök biztonságossági követelményeit**:

1. **A játszóteri eszközök méretei és nehézség fokozatai feleljenek meg az előírányzott korcsoportnak.**
2. A játszóteri eszközöket úgy kell tervezni és elkészíteni, hogy:
 - 2.1. **a gyermek számára a játék kockázata nyilvánvaló és előrelátható legyen,**
 - 2.2. **ne keletkezzenek veszélyes helyzetek** (fej, nyak vagy ujjak beszorulása),
 - 2.3. **szerkezeti szilárdsága - beleértve a stabilitást - megfelelő legyen,**
 - 2.4. **a leesés ellen védelmet biztosítson,**
 - 2.5. **az alapozással ne keletkezessen veszély** (kioldódás, ütés),
 - 2.6. **a felnőttek is hozzáférhessenek** és az eszközön belül segíthessenek a gyermekeknek.
3. **Játszóteri eszközök gyártásakor csak olyan anyagokat szabad alkalmazni,** amelyek az eszközök használói számára **egészségkárosodást nem okoznak.**
4. **A játszóteri eszközök védjék meg a gyermekeket olyan veszélyektől, amelyek nem láthatók előre,** ha a játszóteri eszközt rendeltetésszerűen vagy ésszerűen előrelátható módon használják.

Mindezen követelményeknek való megfelelést a használatba vétel előtt akkreditált szervezettel ellenőriztetni kell, melyet a későbbiekben is rendszeres felülvizsgálat követ a hivatkozott rendelet előírásainak megfelelően.

Az említett MSZ EN 1176 szabványsorozat eszközcsoportonként tartalmazza a **biztonságtechnikai követelményeket és a vizsgálati módszereket.** Meghatározza az esési terekkel és ütécscillapítással kapcsolatos követelményeket, a beszorulási veszélyek (fej-, nyak-, ujjbeszorulás, ruházat beszorulás) elkerülésének módját, a mozgó szerkezeti elemeken található összenyomó és nyíróhelyek veszélyének kiküszöbölését, a körülfogás követelményeit, valamint a minőségi követelményeket és a megfelelő alapozás módját. A szabványsorozat elemeit a fejezet végén soroljuk fel.

A megfeleléségi tanúsítványt a kijelölt szervezet a játszóteri eszköz mintadarabján elvégzett típusvizsgálat, illetve egyedileg gyártott játszóteri eszköz egyedi vizsgálata, és a benyújtott dokumentumok vizsgálata alapján adja ki. Ha a játszóteri eszközt a fent bemutatott szabványok szerint gyártották, azt úgy kell tekinteni, hogy megfelel a biztonságossági követelményeknek. Ha a játszóteri eszközt nem vagy nem teljes mértékben ezen szabványok szerint gyártották, a kijelölt szervezet a mérnöki, szakmai gyakorlata alapján állapítja meg, hogy a játszóteri eszköz a biztonságossági követelményeknek megfelel-e, illetve a szabványban előírttal legalább azonos szintű biztonságot nyújt-e a felhasználó és harmadik személy számára.

Játszóteri eszközökre vonatkozó szabványok:

MSZ EN 1176-1:2018 Játszóteri eszközök és talajok. 1. rész: Általános biztonsági követelmények és vizsgálati módszerek

MSZ EN 1176-2:2018 Játszóteri eszközök és talajok. 2. rész: A hinták kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-3:2018 Játszóteri eszközök és talajok. 3. rész: A csúszdák kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-4:2018 Játszóteri eszközök és talajok. 4. rész: A kötélpályák kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-5:2008 Játszóteri eszközök és talajok. 5. rész: A forgóhinták kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-6:2018 Játszóteri eszközök és talajok. 6. rész: A billenőeszközök kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-7:2008 Játszótéri eszközök és talajok. 7. rész: Felszerelési, ellenőrzési, karbantartási és üzemeltetési útmutató

MSZ EN 1176-10:2008 Játszótéri eszközök és talajok. 10. rész: Teljesen körülzárt játszóeszközök kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1176-11:2015 Játszótéri eszközök és talajok. 11. rész: Térhálók kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei

MSZ EN 1177:2018 Ütéscsillapító játszótéri talajok előírásai, a kritikus esésmagasság meghatározása.

5. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI HULLADÉK KEZELÉSÉNEK SAJÁTOS BELSŐÉPÍTÉSZETI TERVEZŐI FELADATAI

5.1. kérdés

Mik a legjellemzőbb építési hulladék fajták tájépítészeti létesítmények esetében, ezek közül milyen veszélyes hulladék keletkezése fordul elő? Mik a hulladék kezelésére vonatkozó szabályok? Soroljon fel legalább 5 hulladékfajta!

Építési hulladék minden, az **Étv. szerinti építési tevékenységből származó hulladék.**

Építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

Veszélyes hulladéknak akkor tekintendő valamely hulladékfajta, **ha legalább egy - jogszabályban meghatározott - kedvezőtlen jellemzővel rendelkezik** (például zárttéri lobbaspont ≤ 55 °C; egy vagy több mérgezőnek, esetleg rákkeltőnek besorolt anyagának összkoncentrációja a meghatározott értéket meghaladja).

A **parképítés során** jellemzően csak **ritkán, és kis mennyiségben keletkezik veszélyes hulladék**, de esetenként (különösen az előkészítési munkákkal és bontásokkal kapcsolatban) előfordulhatnak a következők:

- festékek, lakkok és zománcok, ragasztók, tömítőanyagok és maradékaik,
- olajhulladékok és folyékony üzemanyagok hulladékai,
- veszélyes anyagokat tartalmazó vagy azzal szennyezett üveg, műanyag, fa,
- veszélyes anyagokkal szennyezett fémhulladékok,
- növényvédő szerek.

Az építési-bontási hulladékokkal kapcsolatos legfontosabb feladatok: nyilvántartás, tárolás, elszállíttatás, kezelés, adatszolgáltatások, stb. elsődlegesen az építetót, illetve a kivitelező vállalkozót (mint hulladéktermelőt, hulladékbirtokost) érintik.

A vonatkozó fontosabb előírások: a hulladékokról szóló törvény (2012. évi CLXXXV. törvény, hatályos 2013. január 1-től), illetve **a végrehajtására kiadott, a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet.**

Mіндеzek alapján **a hulladéktermelőnek a keletkezett hulladékokról**, ezen belül kiemelten a **veszélyes hulladékokról folyamatos és rendszeres nyilvántartást kell vezetni** a kormányrendelet szerinti adattartalommal. Ugyanakkor a **szakmai feladatok ellátásához esetenként tervezői közreműködés is szükséges lehet.** Tipikusan ilyen a tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok megtervezése (benne az átmeneti tárolás, illetve az ártalmatlanítás és az újrahasznosítás kérdése), vagy a munkálatok befejezését követően az eredeti, illetve engedélyezett környezet- és terepfelszín helyreállítása.

A hatósági engedélyezések során (akár generáltervezőként, akár szakági tervezőként működik közre a táj- és kertépítész tervező) - az engedélyezési (bontási) dokumentáció részeként benyújtandó műszaki leírás keretében - szükség szerint **ismertetni kell környezetvédelmi kérdéseket, köztük hulladékgazdálkodási szempontokat is.** Az építési engedélyre vonatkozó határozat - az engedély tárgyától függően – külön is tartalmazza a tervezett építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények építésére, meglévő építmény bontására, tereprendezés (környezetrendezés) végzésére, illetve kötelezettségére vonatkozó előírást. (Ez utóbbi esetenként a tervező számára is feladatot jelent.)

A tervezés során az engedélyezési terv alapján becsülhető-, a kiviteli dokumentáció bontási tervlapja alapján viszonylag pontosan számítható a bontási, terület-előkészítési munkák során keletkező hulladékok fajtája és mennyisége. A számítás segítséget nyújthat a hulladékkezeléssel kapcsolatos teendők megszervezésére.

A kivitelezési tevékenységek befejezését követően az építető által elkészítendő kötelező dokumentumok (megvalósítási dokumentáció, kezelési és karbantartási útmutató, hulladék-nyilvántartó lapok: építési és bontási hulladék-nyilvántartó lap, stb.) összeállításában a tervező, továbbá a munkában részt vevő alvállalkozó kivitelezők és beszállítók feladatkörüknek megfelelően kötelesek együttműködni.

Az építési és bontási hulladék-nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő szerv átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani.

Az építési hulladék nyilvántartó lap, illetve a bontási hulladék nyilvántartó lap mintáját az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet melléklete tartalmazza.

A keletkezett hulladékot a hulladékjegyzékben meghatározott kódok szerint (típus és jelleg felsorolásával) kell besorolni. A nyilvántartó lapon a következő építési illetve bontási anyagok szerepelnek (zárójelben néhány – a táj- és kertépítészeti létesítmények esetében is jellemző – hulladékfajta EWC kódja):

1. Kitermelt talaj(17 05 04)
 2. Betontörmelék(17 01 01)
 3. Aszfalttörmelék(17 03 02)
 4. Fahulladék(17 02 01)
 5. Fémhulladék(17 04 01)
 6. Műanyag hulladék
 7. Vegyes építési és bontási hulladék(17 09 04)
 8. Ásványi eredetű építőanyag hulladék
- Összes mennyiség

5.2. kérdés

Mi a biohulladék és a zöldhulladék fogalma? Ismertesse a zöldhulladék kezelésének lehetséges módjait, ezen belül a komposztálás lényegét és célját.

A parképítési munkáknál a szerves hulladékok mellett jellemzően nagy mennyiségben jelentkeznek szerves, növényi hulladékok. Legjellemzőbb a terület-előkészítési munkák során a fakivágásból, tuskózásból, cserjeirtásból és gyepnyesésből származó hulladék, elhanyagolt, vagy extenzív fás zöldterületek esetében az avar. **Ökológiai és gazdasági szempontból is fontos, hogy ezek a hulladékok ne a kommunális hulladéklerakókba kerüljenek**, hanem a zöldfelületek megújítása során, vagy szociális célokra hasznosuljanak. **Műszaki szempontból pedig azt kell kiemelni, hogy ezen szerves anyagok nem megfelelő letermelése, a talajba nyersen történő beforgatása az ilyen területek megfelelő finomtereprendezését akadályozza**, építmények alá kerülve pedig süllyedést okoz.

A növényi hulladékok közül az értékes faanyagnál általában **a tűzifaként szociális célra történő** megfelelően szervezett szétosztás a **javasolható hasznosítás**, mely azonban csak a munkaterületen kívül, a beruházó szervezésében bonyolítható. Az egyéb növényi részek a helyben, vagy **telephelyen történő aprítást követően mulcsozásra** (ág, kéregapríték), vagy

komposztálást követően kertészeti felhasználásra kerülhetnek. Az építési vállalkozó feladata ezekben az esetekben is csak az ilyen tevékenységre alkalmas, megbízó által kijelölt telephelyre történő elszállítás biztosítása.

A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről a 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet tartalmaz előírásokat. E rendelet alkalmazásában **biohulladéknak számít minden olyan növényi eredetű szerves hulladék, amely aerob vagy anaerob úton biológiailag lebomlik vagy lebontható, ezen belül zöldhulladéknak az olyan növényi hulladék, amely kertekből, parkokból származik** (fanyesedék, ág, gally, fű, lomb, fűrészpor, faforgács stb.). **A zöldhulladék hasznosításának legelterjedtebb módja a komposztálás, mely a rendelet megfogalmazása szerint „az elkülönítetten gyűjtött biohulladék ellenőrzött körülmények között, oxigén jelenlétében történő autotermikus és termofil biológiai lebontása, mikro- és makroorganizmusok segítségével”.** Az így keletkező **értékes szerves anyag a komposzt, mely egy olyan terméknövelő anyag, amely a növények tápanyagellátásának, illetve a talaj tápanyag-szolgáltató képességének javítására szolgál.**

A közösségi kertek elterjedése miatt említendő, hogy a rendelet külön szabályokat fogalmaz meg a házi komposztálásra, a közösségi komposztálásra, illetve a telepi komposztálásra.

6. FEJEZET

A TÁJ-ÉS KERTÉPÍTÉSZETI, A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI TEVÉKENYSÉGET ÉRINTŐ FONTOSABB ELŐÍRÁSOK

6.1. kérdés

Mik a beépítésre szánt területekre vonatkozó fontosabb, OTÉK követelmények? Hogyan vehetők figyelembe a zöldfelületi lefedettségénél a tetőkertek és a vízfelületek?

Az OTÉK az egyes beépítésre szánt területeknél nem csupán a beépítés felső határát, hanem a **minimálisan biztosítandó zöldfelület nagyságát is megadja**. Az építési telek két értéke (beépített terület és zöldfelület) közötti része szolgál a telken belüli burkolatrendszer és egyéb a beépítésbe nem beszámítandó műtárgyak elhelyezésére.

Általában a **tájépítész** (környezettervező) **határozza meg a telek tervezett lejtésviszonyait, gondoskodik a felszíni csapadékvíz elvezetéséről** (finomtereprendezés), és **alakítja ki a telek burkolatrendszerét, a kerti funkcióknak megfelelő műtárgyakat, valamint a zöldfelületeket**. Ez utóbbiak tervezése során biztosítani kell és **viSSzaellenőrizhető módon ki kell mutatni az építési övezetre előírt zöldfelületi fedettség meglétét**. A zöldfelületi idomtervben a kertet egyszerű matematikai számítással ellenőrizhető területrészekre bontva kell a fedettséget igazolni.

A **zöldfelületbe bizonyos mértékig a tetőkertek és a vízfelületek is beszámíthatóak**. Ennek módját az OTÉK 5. számú melléklete tartalmazza. Eszerint **tetőkerteknél** annak jellege és az alkalmazott **termőréteg vastagság függvényében 15-75% a beszámíthatóság mértéke**, míg a **természetes vízfelületek 100%-ban**, az állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vizek 75%-ban számíthatóak bele a zöldfelületbe.

Külön is kiemelendők a beépítésre szánt területeken belül az ún. **különleges területek** (ez a nagyterjedésű sportolási célú területek, az állat- és növénykertek területe, illetve a temetők területe), ahol a **tájépítész szerepe kulcsfontosságú, és társtervezőként meghatározó szerepe lehet** az ilyen területek beépítése során.

6.2. kérdés

Ismertesse a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó fontosabb településrendezési követelményeket!

A település **zöldfelületi rendszere a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer, melynek legfontosabb elemei a helyi klimatikus viszonyokat is befolyásoló zöldterületek**. Ebbe a terület-felhasználási egységbe nagy kiterjedésű zöldfelületeink, az állandóan növényzettel fedett **közparkok és közkertek** tartoznak. **Előbbiek mérete legalább 1 ha**, legkisebb oldalméretük is minimum 80m, míg utóbbiaknál is legalább 15 m oldalméret szükséges. **Közhasználatúak, és akadálymentesen megközelíthetőeknek** kell lenniük. Fő funkcióik: az ökológiai rendszerének védelme, a pihenés, testedzés és a játék. **Legkisebb zöldfelületi fedettségük 60% (közkert), illetve 70% (közpark)**. **Megengedett beépítettségük 3%**, mely a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmény (illemhely, sportszerkölcsonzó, kerékpárjavító, stb.) és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgálhat.

Kiemelkedően fontos elemei a zöldfelületi rendszernek az **erdőterületek**, melyek **funkciójuk** szerint lehetnek **védelmi, gazdasági, vagy közjóléti erdők**. A **védelmi erdőben** kevés kivétellel **épület nem helyezhető el**, míg **gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os, közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettség megengedett**. Tájépítészeti feladatokkal elsősorban az utóbbi területek esetében találkozhatunk. Fontos, hogy a természetvédelem szempontjait szem előtt tartva, messzemenően a honos élővilágra való tekintettel végezzük az ilyen feladatokat, melyek célja elsősorban az erdő értékeinek megismertetése, a környezeti nevelés, illetve rekreációs célok lehetnek.

További fontos területek a **mezőgazdasági terület** és a **vízgazdálkodási terület** (pl. a folyó- és álló vizek medre és parti sávja, a szigetek, vagy a hullámterek), a rendkívül érzékeny **természetközeli területek** (mocsár, nádas, sziklás terület). Ezeknél jellemzően **rehabilitációs, vagy konzervációs feladatok** várnak a tájépítésre.

A **különleges beépítésre nem szánt területek között számos jelentős zöldfelülettel rendelkező és összetett tervezési feladatot jelentő terület helyezkedik el**. Ilyenek többek között az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló területek, a nagy kiterjedésű sportolási célú területek, vagy a vadasparkok, arborétumok, és ide tartoznak a temetők is. **A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10 %-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.**

Az OTÉK 2012-es módosításával (hatályos 2013. január 1-től) kerültek be ebbe a kategóriába a régóta rendezetlen státuszú köztereink: **burkolt köztér, fásított köztér, sétány** megnevezéssel. Ezek a jellemzően **közösségi funkciójú területek** alapvetően különböznek a közlekedési területektől építészeti minőségük és használati módjuk miatt is. **Megengedett legnagyobb beépítettségük 5%, a fásított köztér, sétány esetében a legkisebb zöldfelület: 20%, míg burkolt köztereinknél minimális zöldfelületi mutató nincs előírva.** A tájépítészek előtt álló legnagyobb kihívások egyike a települések arculatát, az élehető környezetet meghatározó ezen közterületek minőségi és innovatív fejlődésének előmozdítása.

6.3. kérdés

Melyek a közterületen elhelyezésre kerülő építményekre vonatkozó legfontosabb előírások?

Ezen előírások közül – táj- és kertépítészeti vonatkozásai miatt –elsősorban a **közterületen elhelyezésre kerülő építményeket** emeljük ki.

Fontos, hogy az **elhelyezés** egyrészt a **helyi építési szabályzat alapján történhet**, másrészt a **településképvédelmi rendeletben foglalt szabályok szerint**. Néhány speciális előírás ezzel kapcsolatban:

- **Járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha a járda hasznos szélessége legalább 1,50 m marad, használata a gyalogosok biztonságos közlekedését nem zavarja, a közút forgalmát nem veszélyezteti, közművek elhelyezését, üzemeltetését nem akadályozza.** További előírás, hogy a járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak a **gyalogossáv és az úttest közötti berendezési sávban állhatnak**, ami elvileg tiltja pl. egy ház előtti pad kihelyezését is. Ebben a zónában (gyalogossáv és a telekhatár között), növényzet telepíthető. (Megjegyzendő, hogy az OTÉK ezen előírása kizárólag a forgalombiztonsági szempontokat veszi figyelembe, és bár általánosan helyes iránymutatás, a számos eltérő szituáció miatt felülvizsgálata indokolt.)

- **Közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el** (a hozzájárulások beszerzése általában a megrendelő nevében a tervező feladata)
- **Az egyedi építészeti követelmény a településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településképp kialakítása vagy védelme érdekében** – a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében – az építési tevékenységgel érintett építmény anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására, telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és sajátos építményfajták elhelyezésének módjára **határozható meg**.

7. FEJEZET

A TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI SZAKTERÜLET SAJÁTOS TERVEI

7.1. kérdés

Ismertesse a fontosabb építési engedélyhez kötött táj- és kertépítészeti építményeket illetve általánosságban mely építési munkákhoz nem kell ilyen engedély?

A tárgyalandó témakörön belül mindenképp először röviden át kell tekintenünk, hogy melyek az építési engedélyhez kötött, illetve építési (bontási) engedély nélkül végezhető tájépítészeti építmények (létesítmények). Ehhez az a kérdés is hozzátartozik, hogy komplex **építmények-e** a tájépítészeti létesítmények, vagy csak egyes elemei tekintendők építménynek. Mindez a jelenlegi jogi szabályozás alapján nem egyértelműen megválaszolható. Annál is inkább elmondható ez, mert a vonatkozó jogszabály – az építésügyi hatósági eljárásokról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épelj.) és ennek az engedélyköteles-, illetve engedély nélkül megvalósítható építményeket felsoroló melléklete például egyáltalán nem tesz említést a közterekről, amelyek pedig a közösségi lét egyre inkább felértékelődő helyszínei. Nem zöldterületek, mivel ezektől lényegileg és jogi értelemben is különböznek. **Szakmai álláspontunk az, hogy a közterek komplex tájépítészeti építmények és nem csak egyes elemeikben építési engedély kötelesek.**

Annak eldöntése pedig, hogy az adott tervezési feladat tartalmazni fog-e építési engedélyköteles elemet (ez a konkrét tervezési munka megkezdése előtt nem mindig lehetséges), külön vizsgálandó kérdés (az árajánlatban, illetve a tervezési szerződésben természetesen ki kell rá térni).

Az eredeti felvetésünkre válaszolva az Épelj. alapján általános esetben **nem kell építési engedély**

- a **park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építéséhez**, továbbá
- a **kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő**, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács, stb. megvalósításához.

Építési engedély szükséges egyebek mellett akkor, ha a terv tartalmazza a következőket:

- **nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény**, mely meghaladja a nettó 100m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
- **temető területén sírbolt, urnasírbolt**, mely meghaladja a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- **szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel**, melynek talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 6,0 m-t,
- **emlékfal**, melynek talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 3,0 m-t,
- **park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval nem rendelkező műtárgyai**,
- 60 m³-nél nagyobb térfogatú nem veszélyes folyadékok tárolója, föld feletti vagy alatti tartály (pl. nagyméretű szökőkút gépészeti akna),
- **közhasználatú víz-, fürdőmedence, tó**, továbbá
- a **telek természetes terepszintjének** - építési tevékenységgel összefüggő - 1,0 m-t meghaladó végleges jellegű **megváltoztatása**,
- **támfal**, melynek mérete meghaladja a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,

- közterületen közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy, geodéziai építmény,
- zászlótartó oszlop (zászlórúd), melynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert meghaladja,
- magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t meghaladja,
- közforgalom által használható átereszt, bejáró-, átjáró-híd, stb.

A megfelelő tervdokumentáció elkészítésének szükségességét nem az határozza meg, hogy a tervezett tevékenységhez építési engedélyre van-e szükség. A megfelelő tervdokumentáció az épített környezet alakítása és védelme érdekében minden esetben szükséges!

7.2. kérdés

Milyen táj- és kertépítészeti tervfázisok vannak? Ismertesse ezek célját és fő jellemzőit! Mely esetben kell készíteni kertépítészeti szakági tervet az épület engedélyezési részeként?

A gyakorlatban előforduló tervfázisok tartalmi követelményeit csak részben-, és jórészt csak általánosságban határozza meg jogszabály (engedélyezési terv, kiviteli terv). **A táj- és kertépítészeti tervezésben azonban gyakran csak több tervfázison keresztül jutunk el a megalapozott kivitelezésig és az azt követő szakszerű üzemeltetésig.** Fontos ezért, hogy röviden áttekintsük az összes lehetséges tervfázist, annak szerepét és általános szakmai előírásait.

Vázlattevé

Célja a továbbtervezés irányának meghatározására, a program véglegesítése. Ez a tervfázis tulajdonképpen a **tervezési program rajzi kibontása**, a megrendelő és a tervező elképzeléseinek általában több változatos kifejtése. A vázlattevé elkészítése során véglegesen az egyes szabadterei funkciók, a formanyelv, a zöldfelületek aránya és jellege. A vázlattevé rajzi kidolgozása lehet **szabadkézi, vagy digitális.**

Tanulmánytevé, vagy koncepciótevé

Célja elsősorban a létesítmény formai kialakításának, műszaki tartalmának, valamint hozzávetőleges bekerülési költségének meghatározása, a megrendelői döntés megalapozása.

A vázlattevé alapján, vagy sok esetben ezek nélkül, első tervfázisként készül. A megrendelő igényein túl a tanulmánytevé már figyelembe veszi az alapvető közműadottságokat, a jellemző terepviszonyokat. Mivel a tanulmánytevé alapján szükséges megbecsülni a létesítmények bekerülési költségét, amihez már a főbb méretadatokkal rendelkezni kell, ezért a tanulmánytevé jellemzően **digitálisan készül, alapja a terület geodéziai felmérés alapján előállított alaptérképe.**

Gyakori igény a tanulmánytevé prezentálása a döntéshozók (közterületeknél az önkormányzat munkatársai, vagy a képviselőtestület) irányába, ezért ebben a tervfázisban jellemző a 3 dimenziós megjelenítés (látványtervek, makettek, bejárható digitális modellek, film).

Engedélyezési, vagy engedélyezési szintű tevé

Jogi értelemben azzal a **céllal készül, hogy a létesítmény megvalósításához szükséges hozzájárulásokat és engedélyeket a tervdokumentáció felhasználásával és a tervező közreműködésével az építető megszerezhesse.** Szakmai tartalmát tekintve pedig ennek a tevének már **tartalmaznia kell minden olyan építményt, burkolatot, berendezési tárgyat**

és a **jellemző növényzetet**, melyeket a megrendelő és a tervező (konszenzusos elhatározása alapján) az tervezési területen létesíteni szeretnének. Mivel ebben a tervezési fázisban tisztázódik, hogy az érintett hatóságok és üzemeltetők milyen jogi és műszaki feltételekkel járulnak hozzá az adott építési tevékenység megkezdéséhez és későbbi használatba vételéhez, ezért ez a kidolgozottsági szint (**engedélyezési szintű terv**) akkor is nagy jelentőséggel bír, ha a táj- és kertépítészeti létesítmény (vagy annak részei) építési engedély nélkül is megvalósíthatóak.

Az **engedélyezési tervek tartalmát** a vonatkozó 312/2012. (XI. 8.) **Korm. rendelet** (Épelj.) **részletezi**. Mivel ez a **jogszabály** alapvetően „**épület szemléletű**”, ezért az engedélyezési eljáráshoz szükséges tervdokumentációk tartalmáról is ebben a szellemben rendelkezik. **A táj- és kertépítészeti tervdokumentációk esetében az előírásokat értelemszerűen kell alkalmazni**, annál is inkább, mert például a jogszabály az épületek építési engedélyezési tervi tartalmának felsorolásánál említést sem tesz a kertépítészeti szakági tervről, sőt a növényzet feltüntetését sem követeli meg (ami pl. erdős, parkos területen teljesen érthetetlen).

Kertépítészeti szakági terv az épület engedélyezési tervének részeként csak abban az esetben készül, ha

- a **kert is tartalmaz építési engedély köteles elemet** (pl. 1m-t meghaladó terepmozgatást), vagy
- a **helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírja**, vagy
- a **generáltervező az építmény környezettervezésére tájépítést kér fel**, és bizonyos mutatókat és műszaki megfeleléseket (zöldfelületi mutató, felszíni vízvezetés, terepalakítás, telken belüli felszíni parkoló, stb.) a tájépítész speciális szaktudására alapozva kíván igazolni.

Készülhet továbbá ilyen munkarész akkor is, ha – ideális esetben - az építész a tájépítést alkotótársnak tekinti és a projekt teljességéhez kreatív feladatokkal megbízza. Ez esetben a **tájépítészeti szaktervnek jelentősége lehet a településképi véleményezési eljárásban is**, hiszen az épület és környezet településképi szempontból (is) elválaszthatatlan egészet alkot.

7.3. kérdés

Mik a fakivágási engedélyezési dokumentáció tartalmi követelményei? Mi az eljárás menete?

A fenntartható fejlődés céljának elérése a városökológia területén is fokozott odafigyelést, a klíma javítása érdekében tett intézkedéseket, a **települések biológiai aktivitásának növelését igényli**. Ennek keretében **kiemelten fontos** a növénytársulások meghatározó vezérnövényeinek, a fásszárú növényeknek, ezen belül is a **lombos és örökzöld fáknek a védelme**. Magyarország településeinek közterületein ezért **fát kivágni csak meghatározott feltételekkel, engedély birtokában és pótlási kötelezettség mellett lehetséges**.

A **fa-, és cserjekivágással, favédelemmel kapcsolatos országos előírásokat** a 346/2008. (XII. 30.) **Korm. rendelet tartalmazza**. Egyebek mellett kimondja, hogy a közterületen lévő fás szárú növény kivágását követő 1 éven belül a **használó köteles gondoskodni a növény helyben történő szakszerű pótlásáról**. A telepítendő cserje esetében **3 éven belül kell biztosítani a legalább azonos területi borítást**. A pótlással kapcsolatban a rendelet a kiültetés helyének, valamint a pótlásként ültetett fák, cserjék fajtájának és darabszámának megadását írja elő.

A szabályozás hiányossága, hogy nem rendelkezik a kivágott fa helyetti pótlásként ültetett fa méretéről, ezért ha önkormányzati jogszabály (HÉSZ) ezt nem szigorítja, pótlásként (1db helyett 1db) szabványos faiskolai csemete az alapkövetelmény. Helyi szinten, illetve **Budapesten a fapótlás mértékének meghatározása legtöbbször törzsátmérő (vagy körméret) alapján történik**, azaz egy idősebb fa helyett a számításból adódóan lényegesen több fiatal egyed telepítendő.

A kormányrendelet többek között felsorolja azokat az inváziós fajú fás szárú növényeket is, melyek ültetését kerülni szükséges (rendelet 1. sz. melléklete).

További fontos kormányrendeleti előírás:

- **Közterületen lévő fasor fahiányainak pótlása** csak az adott **fasor vonalába történő** telepítéssel, a **fasorra jellemző faj, fajta felhasználásával történhet**, ha annak környezeti feltételei adottak.
- Fás szárú növény pótlása **nem történhet inváziós fajú fás szárú növényekkel**.
- **Tilos a fás szárú növények felületének jogellenes megsértése, csonkítása**, továbbá részeinek közvetlen vagy közvetett **károsítása**.
- Belterületi közterületen - a közúti forgalom számára igénybe vett terület (úttest) kivételével - a **síkosság-mentesítésre olyan anyag használható, amely a közterületen vagy annak közvetlen környezetében lévő fás szárú növény egészségét nem veszélyezteti**.

A telek fásszárú növényzetének felmérése, értékelése, a beépítés és a meglévő állomány állapotának függvényében a fakivágási és favédelmi terv elkészítése, az engedélyezési eljárásban történő közreműködés a tájépítész tervező szakmai feladata.

A közterületen lévő fás szárú növény kivágását a fás szárú növény helye szerint illetékes jegyző engedélyezi. A fakivágási engedély kérelem és a terv tartalmát alapvetően a rendelet 2. sz. mellékletében megadott nyomtatvány határozza meg. Több fát érintő, komplex tervezési feladatoknál a mellékletben megadott adatokat részletesen tartalmazó fakivágási engedélyezési tervet is célszerű készíteni. A fakivágási engedélyezési dokumentáció műleírásában meg kell adni a kivágás indokát, mely a helyi szabályozásnak megfelelően befolyásolhatja az előírt pótlás mértékét.

A tervezési területet - a meglévő állapotot - bemutató helyszínrajzon **sorszámmal beazonosítható módon jelölni kell a beruházással érintett fás szárú állományt** (megtartandó és kivágandó növényeket egyaránt). A sorszámozott egyedek listázása minimálisan **tartalmazza a fás szárú növények fajtáját**, és a földtől számított 1 méter magasságban mért **törzsátmérő adatait**. Éppen a kivágás indokának alátámasztására azonban általában szükséges a rendeletben megadott két jellemző mellett a **lombkorona átmérőjének, valamint a törzs és a lombzat állapotának rögzítése**, melyek egyedi szöveges megjegyzésekkel egészíthetők ki. Az állapot értékelése történhet kategóriákra bontással, vagy egy előre definiált számskála felhasználásával. Mindkét esetben egyértelmű (jel)magyarázattal kell ellátni a tervet, hogy a táblázatos értékelés az eljáró hatóság számára is könnyen értelmezhető legyen.

Mivel a fakivágási engedély megkérése általában az építési engedélyezési tervszakaszhoz kötődik, ezért pontos növénykiültetési terv ekkor még nem készül (az a kiviteli terv része). Ezért ilyenkor a rendelet előírásának úgy tudunk eleget tenni, hogy a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzon ábrázoljuk a tervezett fákat, valamint a cserjefelületeket, amely alapján rögzíteni tudjuk a fák pontos, a cserjék becsült darabszámát, a műleírás részeként pedig csatolunk egy növénylistát. Ez a növénylista azokat a fajtákat tartalmazza

növénykategóriánként, amelyeket később, a kiviteli terv készítése során a növénykiültetési helyszínrajzon pontosan jelölni fogunk. Így a fakivágási engedélyhez beadott növénylista nem egy pontos és végleges, leszámolható növényanyagot jelenít meg, hanem az ökológiai és esztétikai szempontok alapján összeállított kiindulási állapotot. **A hatóság számára azonban ez elegendő mennyiségi adatot és szakmai információt tartalmaz ahhoz, hogy a kivágási engedélyt megadhassa és a pótlás előírásáról rendelkezzen. Az engedély birtokában, a fakivágási tervdokumentációval összhangban készül később a kiviteli terv, melynek pontos végrehajtásával, a kiültetések elvégzésével tesz eleget a megrendelő (engedélyes) az előírt pótlási kötelezettségnek. A határozat végrehajtását a hatóság helyszíni bejárás során ellenőrzi.**

7.4. kérdés

Mi a tájépítészeti kiviteli terv tartalma?

Amint az egyes tervfázisok felsorolásakor említettük, **a tájépítészeti kiviteli tervek célja, hogy a kivitelező számára egyértelműen és szakszerűen meghatározza az építési feladatokat.** A kiviteli tervdokumentáció, amennyiben a tájépítész tervező látja el a generáltervezői feladatokat, a tájépítészeti létesítmény megépítéséhez szükséges valamennyi szakágra kiterjedő műszaki terveket, műszaki leírásokat és igazoló számításokat magában foglalja. A kiviteli terv része a részletes költségvetési kiírás.

A kiviteli tervnek építési engedéllyel rendelkező létesítmény esetén mindenben meg kell felelnie az építési engedély előírásainak, illetve az eljárás során nyilatkozó szakhatóságok előírásainak. Emellett csak olyan műszaki megoldásokat tartalmazhat, amelyek az **érintett tulajdonosok, üzemeltetők** (közművek, közlekedési szervek, zöldfelület kezelők) **részére bemutatásra kerültek, és ezek jóváhagyásával rendelkeznek.** Ezen hozzájárulások és engedélyek nélkül akkor sem végezhető az építési munka, ha egyébként ahhoz építési engedély nem szükséges.

A tájépítészeti kiviteli tervek léptéke a feladat jellegéből adódóan változhat, általában M=1:500, 1:200, 1:100 léptékű helyszínrajzok szerint készül.

A részlettervek léptéke M=1:100, 1:50, 1:20 vagy ennél részletesebb is lehet.

A tájépítészeti kiviteli tervek tartalma (az alábbi felsorolás csak a kivitelezési tervbe tartozó elemeket tartalmazza azoknak a tartalmi elemeknek az ismétlése nélkül, amelyek az engedélyezési tervvel részben azonosak lehetnek: műszaki leírás tartalma, geodéziai felmérés, növényállomány felmérés, stb.):

Bontási terv tartalmazza az összes meglévő, bontandó létesítményt (építmények, burkolatok, berendezések) a bontás végrehajtásához szükséges összes méretadattal meghatározva.

Fakivágatási, favédelmi terv tartalmazza az összes **irtásra, kivágásra kerülő növényzetet**, illetve a **védendő** (kalodával, vagy egyéb módon) **fásszerű növényzetet** (a bontási tervvel összevonható).

Részletes kertépítészeti helyszínrajz

- **a tervezett burkolatrendszert, berendezéseket** minőség szerint elkülöníthető módon ábrázolva, a **tervezett növényzetet** a dendrológiai szabályok szerint elkülönítve tartalmazza a magasság, a téralakítás és egyéb jelleg alapján csoportosítva (lombos fák, fenyők, lombhullató és örökzöld cserjék, talajtakarók, évelők, egyynyári ágyak, gyepfelület stb.).

Tereprendezési terv, amely tartalmazza

- a **tervezett terepfeltöltések és bevégek** helyét és mennyiségeit;
- a **tervezett terep- és építménymagasságokat a földalatti és a föld feletti építmények kontúrjaival** és megfelelő magasságainak megadásával együtt,
- szükség szerint a **tereprendezési keresztmetszelvek** és számítás bemutatásával a vonatkozó mennyiségi és kitűzési adatokat,
- a **felszíni csapadékvíz elvezetés megoldását**, szükség szerint befogadó megállapítását.

Út- és térburkolatok tervei tartalmazzák az út- és térburkolatok pontos meghatározását (pl. felület, szín, elemméret, rakásminta), minőségét és a technológiai kivitelezésre vonatkozó előírásokat (burkolati rétegrend, tömörítési igények, stb.).

Növénykiültetési terv, amely tartalmazza

- a különböző növénykategóriák szerint az **egyes növényegyedek vagy csoportok pontos helyének ábrázolásával a faj, fajta, darabszám megnevezését**, szükség esetén a kiültetés, módját, idejét;
- a **kiültetendő növények minőségi előírásait** (méret megjelölésével, valamint a kiültetendő növényanyag jellegének meghatározásával együtt, pl. konténeres, földlabdás vagy szabad gyökerű állomány, illetve sorfa, parkfa, bokorfa stb.).

Kitűzési terv tartalmazza az **összes új létesítmény** (építmények, burkolatok, berendezések), valamint a **kiültetésre kerülő növényzet kitűzési adatait**, az építési munkák végrehajtásához szükséges részletességgel, a kitűzés módjának (koordinálás, vagy alapvonalas) megfelelően.

Egyéb építmények tervei (például automata öntözőhálózat, külső közműellátás, kerti építmények, támfalak)

- az illető létesítmények tervezésére vonatkozó külön előírások szerinti tartalommal,
- a szükséges és a vonatkozó jogszabályok szerinti statikai számításokkal, tartószerkezeti tervekkel együtt.

Részlettervek egyes építményeknek a kivitelezéshez megfelelő részletességű részlettervei (pl. vízarchitektúra, lépcsők, támfalak, árnyékolók, növényfuttatók, egyedi bútorok), alaprajzai, nézetei, térbeli ábrái, jellemző metszetei, konzignációk.

Méret-és mennyiség kimutatás

Árazatlan költségvetési kiírás

Műszaki leírás

KÉRDÉSEK
SZAKTERÜLETI ISMERETEK
TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ TERVEZŐK SZÁMÁRA

Tartalomjegyzék

1. fejezet

A tervezési (tevékenység megkezdésének, folytatásának és vállalásának feltételei (egyéenként és cégeként), összeférhetlenségi előírások

1.1. kérdés

Melyek a tervezési tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételei?

1.2. kérdés

Melyek a tervezési tevékenység vállalásának feltételei?

1.3. kérdés

Ismertesse a kötelező tervezői felelősségbiztosítással kapcsolatos fő szabályokat!

1.4. kérdés

Melyek a tervezőkkel kapcsolatos legfontosabb összeférhetlenségi szabályok?

1.5. kérdés

Melyek a táj- és kertépítészeti valamint az építészeti tervezési jogosultság keretében végezhető feladatok?

2. fejezet

A tervező jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a szabálytalan tervezés és jogkövetkezményei

2.1. kérdés

Ismertesse a táj- és kertépítészeti tervező szerepét szakági tervezőként és generáltervezőként!

2.2. kérdés

Ismertesse a tervező felelősségét! Mik a dokumentációk tervezői hitelesítésének legfontosabb szabályai?

2.3. kérdés

Mit jelent a tervdokumentáció alkalmassága (Ptk. szerint) és a jogszavatosság?

Mi a hibás tervszolgáltatás?

2.4. kérdés

Melyek a szabálytalan (jogosulatlan, jogszerűtlen, szakszerűtlen) tervezési tevékenységek?

2.5. kérdés

Milyen szankciók vonatkoznak a szabálytalan tervezésre?

3. fejezet

A tervezési tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek

3.1. kérdés

Melyek a tervezési szerződés típusa, tartalmi és formai követelményei és az eredményes teljesítés ismérvei?

3.2. kérdés

Ismertesse a tervezési programra és a tervezési díjra vonatkozó alapvető szabályokat!

3.3. kérdés

Ismertesse a szerződéses biztosítékokra vonatkozó előírásokat!

4. fejezet

A tervezési tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok

4.1. kérdés

Foglalja össze az Étv. táj- és kertépítészeti vonatkozású fontosabb fogalmait (épített környezet, építmény, építési helyszín), jellemezze a tájépítészeti létesítményeket tervezés, funkció, megvalósítás szempontjából!

4.2. kérdés

Ismertesse az OTÉK néhány – terepalakításra, az építési használat megengedett felső határértékeire, legkisebb zöldfelület mértékére, parkolók kialakítására, favédelemre, kerítésekre, stb. vonatkozó - fontosabb megállapítását!

4.3. kérdés

Az OTÉK építmények létesítésére és az egyes építményszerkezetekre meghatározott előírásai közül melyek és hogyan vonatkozathatók a szabadterek kertépítészeti műtárgyainak tervezésére? Ismertessen néhány fontosabb – használati biztonságra és akadálymentes kialakításra vonatkozó - általános érvényű követelményt.

4.4. kérdés

Ismertesse a táj- és kertépítészeti tervezést érintő legfontosabb szabványokat!

4.5. kérdés

Ismertesse a játszóterek kialakítására, játszóeszközök tervezésére, elhelyezésére vonatkozó szabványok főbb tartalmi elemeit! Mik a játszótéri eszközök biztonsági követelményei?

5. fejezet

Az építési hulladék kezelésének sajátos belsőépítészeti tervezői feladatai

5.1. kérdés

Mik a legjellemzőbb építési hulladék fajták tájépítészeti létesítmények esetében, ezek közül milyen veszélyes hulladék keletkezése fordul elő? Mik a hulladék kezelésére vonatkozó szabályok? Soroljon fel legalább 5 hulladékfajtát!

5.2. kérdés

Mi a biohulladék és a zöldhulladék fogalma? Ismertesse a zöldhulladék kezelésének lehetséges módjait, ezen belül a komposztálás lényegét és célját.

6. fejezet

A táj-és kertépítészeti, a településtervezési, zöldfelületi és tájrendezési tevékenységet érintő fontosabb előírások

6.1. kérdés

Mik a beépítésre szánt területekre vonatkozó fontosabb, OTÉK követelmények? Hogyan vehetők figyelembe a zöldfelületi lefedettségénél a tetőkertek és a vízfelületek?

6.2. kérdés

Ismertesse a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó fontosabb településrendezési követelményeket!

6.3. kérdés

Melyek a közterületen elhelyezésre kerülő építményekre vonatkozó legfontosabb előírások?

7. fejezet

A táj- és kertépítészeti szakterület sajátos tervei

7.1. kérdés

Ismertesse a fontosabb építési engedélyhez kötött táj- és kertépítészeti építményeket illetve általánosságban mely építési munkákhoz nem kell ilyen engedély?

7.2. kérdés

Milyen táj- és kertépítészeti tervfázisok vannak? Ismertesse ezek célját és fő jellemzői! Mely esetben kell készíteni kertépítészeti szakági tervet az épület engedélyezési részeként?

7.3. kérdés

Mik a fakivágási engedélyezési dokumentáció tartalmi követelményei? Mi az eljárás menete?

7.4. kérdés

Mi a tájépítészeti kiviteli terv tartalma?