



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

**SZAKTERÜLETI ISMERETEK
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI (TT),
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI (TK)
TERVEZŐK TOVÁBBÁ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKÉRTŐI (SZTT)
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI SZAKÉRTŐI SZAKTERÜLET (SZT)
SZÁMÁRA**

Szerzők:
Iványi Gyöngyvér
Faragóné Godó Mária

Lektorálta:
Liszkay Krisztina

Felelős kiadó
dr. Hajnóczi Péter a MÉK elnöke

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 jogosultsági vizsga segédanyaga, amely az arra való
felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye
szükséges.

2025. június

Tartalomjegyzék

1	A településfejlesztés és a településrendezés alapvető szabályai	8
1.1	célja, rendeltetése, követelményei.....	8
1.1.1	Ismertesse a településfejlesztés és a településrendezés célját.	8
1.1.2	Ismertesse a településtervekkel szemben támasztott követelményeket, fajtáit. 9	
1.2	új beépítésre szánt terület kijelölése.....	11
1.2.1	Milyen feltételek együttes teljesülése esetén jelölhető ki új beépítésre szánt terület?	11
1.2.2	Van-e felmentés az új beépítésre-szánt terület kijelölésére vonatkozó alapvető szabályok alól?	12
1.2.3	Milyen eljárásrendet kell követni, ha új beépítésre szánt terület kijelölése a cél? (ki dönt, hányszor, kik véleményeznek?)	14
1.2.4	Milyen előnyei lehetnek egy barnamezős terület hasznosításának és fejlesztésének a zöldmezős fejlesztéshez képest?	16
1.3	kapcsolat a területrendezési tervekkel.....	17
1.3.1	Sorolja fel a területrendezési tervek fajtáit! Hogyan kapcsolódik a területrendezés a településrendezéshez?.....	17
1.3.2	Milyen szabályokat ismer a területrendezési tervekben, melyeket a településrendezési tervben és/vagy az építési folyamatokban is közvetlenül alkalmazni kell.	18
1.4	Trtv., Agglomeráció, Balaton.....	21
1.4.1	Melyik az a terv, amelyhez csak a Balaton-parti településeknek kötelező igazodnia? Melyek a jellemző keretparaméter fajták, amelyeket tartalmaz?	21
1.5	területrendezési hatósági eljárás	24
1.5.1	Milyen célból folytatható le területrendezési hatósági eljárás? Ki az eljáró hatóság?.....	24
1.5.2	Mutassa be a csak a Budapesti Agglomerációra jellemző területrendezési hatósági eljárást.....	25
2	A településtervezés és a településtervező.....	26
2.1	A településtervezés fogalma, fajtái	26
2.1.1	Melyek azok a tervek, dokumentumok amelyeket csak jogosultsággal rendelkező szakember készíthet?.....	26
2.2	Tervező – önkormányzat feladata.....	27
2.2.1	Kik a szereplői az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatainak? Milyen felelősségük van az egyes folyamatokban?	27
2.2.2	Településtervezőként felkéri a szülővárosa önkormányzati főépítésének. Mire hívja fel a polgármester és a jegyző figyelmét? (összeférhetetlenség, alkalmassági feltételek, önkormányzati szervezeten belüli tervezés)	29

2.2.3	Mi a szerepe az önkormányzati főépítésznek a településtervezésben?	30
2.2.4	A településrendezés során milyen döntéseket kell meghoznia az önkormányzatnak, mik a hatáskörei?	32
2.3	jogosultság, szakterületek	34
2.3.1	Milyen jogosultsággal készíthetők a településfejlesztés, településrendezés, építés dokumentumai?	34
2.3.2	Miért fontos a szakmai kamara tevékenysége? Mi az összefüggés a tervezői jogosultság, a kamarai tagság és a tagozatok tevékenysége között?	35
3	A településtervek típusai és azok tartalma	38
3.1	A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata	38
3.1.1	Mutassa be a településtervek típusait és az azok közötti kapcsolatot!	38
3.1.2	Milyen speciális terveket ismer, miben különböznek egymástól?	41
3.2	A településfejlesztési terv	42
3.2.1	Melyek a településfejlesztési terv minimális tartalmi követelményei? Milyen esetekben lehet, illetve kell bővebb tartalommal dolgozni?	42
3.2.2	Mi a különbség a településfejlesztési terv és a településszerkezeti terv között? Hasonlítsa őket össze!	45
3.3	A helyi építési szabályzat	46
3.3.1	Alkalmazandók-e a településrendezési terv előírásai a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetén? Mitől függ, hogy igen vagy nem?	46
3.3.2	Milyen esetben keresné meg a területrendezési tervtanácsot a településterv készítése vagy módosítása esetén?	48
3.4	A fővárosi tervek	49
3.4.1	Mi a különbség egy átlagos vidéki 5000 főnél nagyobb település és egy fővárosi kerület településtervei között? (tartalom, többszintű tervek)	49
3.4.2	Miről rendelkezhet a Duna-parti Építési Szabályzat? Mi a területi hatálya? Hol alkalmazható?	51
3.5	Eljárási szabályok	51
3.5.1	A településtervezési munka során milyen esetekben kerülhet kapcsolatba a településtervező az állami főépítéssel? Mi az ő szerepe az egyes folyamatokban?	51
3.5.2	Miért fontos az örökségvédelem véleménye és adatszolgáltatása a településterv készítése, illetve módosítása során?	52
3.5.3	Mi a teendő, ha egy helyi építési szabályzat módosítása során a módosítandó elemek egy része egyszerűsített, egy része rövid eljárásban is kezelhető, és melyek ezen eljárások esetei?	54
3.6	Illeszkedés: építés, telekalakítás	55
3.6.1	Milyen következményei vannak annak, ha a helyi építési szabályzat nem szabályoz teljeskörűen? Mit kell figyelembe venni az illeszkedés során? Mihez kell illeszkedni?	55
3.7	Zöldinfrastruktúra	56

3.7.1	Melyek azok a követelmények melyek meghatározzák a település zöldinfrastruktúráját?	56
3.7.2	Sorolja fel a zöldinfrastruktúra elemeit, azok összefüggéseit, hatását a településre!	58
4	TÉKA-val kapcsolatos kérdések.....	60
4.1	Övezetek és fajtái.....	60
4.1.1	Mit gondol, van-e olyan település, amelynek a területe kizárólag beépítésre szánt területekből áll? Hol és hogyan lehetséges ez?	60
4.1.2	Milyen tipikus beépítésre nem szánt területek vannak? Jellemzően hol jelölhetők/jelölendők ki?	61
4.1.3	Melyek azok a területhasználatok, amelyekben lakás létesítése nem vagy csak nagyon korlátozott mértékben engedhető meg? Mit gondol, miért?	62
4.1.4	Milyen javaslata lenne a parkolási előírásokra.....	63
4.2	Eltérés a TÉKA-tól (megengedőbb, szigorúbb, egyedi)	64
4.2.1	Milyen esetekben lehet eltérni a TÉKA-tól? Mondjon 5-5 példát az egyes esetekre!.....	64
4.2.2	Milyen esetekben javasolható nyeles telek kialakítása? Milyen alapvető követelményei vannak?	66
5	Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények..	68
5.1	Tilalmak.....	68
5.1.1	Milyen fajta tilalmakat ismer, melyiket milyen esetben lehet elrendelni és azt ki teszi meg?.....	68
5.1.2	Milyen építési munkát lehet végezni építési és változtatási tilalom esetén? Mutassa be a különbségeket!	70
5.2	Telekalakítás és szabályai	71
5.2.1	Sorolja fel a telekalakítás fajtáit, jellemzőit! A helyi építési szabályzat mit határozhat meg a telekalakítással kapcsolatban?	71
5.2.2	A telekalakítási eljárás során mit vizsgál a hatóság a HÉSZ tükrében? Mit kell vizsgálnia, ha a településen nincs hatályban HÉSZ?	72
5.3	Kártalanítás	75
5.3.1	Milyen következményei lehetnek az építési jogok korlátozásának? Milyen típusú korlátozások lehetnek?.....	75
5.3.2	Mikor nem jár kártalanítás az építési jogok korlátozása miatt?	75
5.4	Településrendezési szerződés	77
5.4.1	Mi az összefüggés a telepítési tanulmányterv, a településrendezési szerződés és a helyi építési szabályzat között?.....	77
5.4.2	Kik a szereplői a településrendezési szerződés folyamatának? (partnerek, szerződő felek)	78
5.5	Településrendezési kötelezés.....	80
5.5.1	Mi a településrendezési kötelezés? Sorolja fel a fajtáit és hasonlítsa össze őket! Mikor és milyen módon hozhat az önkormányzat településrendezési kötelezésről döntés?	80

6	Településkép-védelem.....	81
6.1	A településkép védelmének rendszere	81
6.1.1	Mi a célja a településkép-védelemnek? Mutassa be a fajtáit, a védelem célját!	81
6.1.2	Ki rendelhet el védelmet a településképpel kapcsolatban, milyen formában, milyen céllal?	83
6.2	Országos településkép-védelem	84
6.2.1	Mit jelent az országos településképi védelem, hogyan jön létre, milyen dokumentumok alapozzák meg?	84
6.2.2	Milyen speciális szabályok vonatkoznak az országos településképi védelem alatt álló ingatlanon?	85
6.3	helyi településkép-védelem, arculati kézikönyv	87
6.3.1	Sorolja fel a helyi településkép-védelem eszközeit, ismertesse milyen lehetőségei vannak az önkormányzatnak, egy a számára fontos objektum fennmaradásának biztosítására!	87
6.3.2	Mutassa be a település arculati kézikönyvet (TAK), milyen szabályokat hozhat az önkormányzat a településkép-védelem érdekében!	89
7	Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer	91
7.1	Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök fajtái	91
7.1.1	Sorolja fel milyen eszközei vannak az önkormányzatnak, hogy érvényesítse a településképpel kapcsolatos előírásait. Milyen szerepe van ebben a főépítésznek?	91
7.1.2	Hogyan függenek össze egymással a településkép-érvényesítő eszközök, mi történik, ha az építető nem ért egyet az önkormányzattal?	92
7.2	A településképi véleményezési eljárás	94
7.2.1	Milyen esetekben folytathat le településképi véleményezési eljárást egy települési önkormányzat és mely esetekben nem?	94
7.2.2	Milyen joghatása van a településképi véleménynek?	95
7.3	Bejelentés, kötelezés, bírság, ösztönzés	96
7.3.1	Sorolja fel mikor folytathat le az önkormányzat településképi bejelentési eljárást, mi ennek a menete!	96
7.3.2	Hogyan lehet a lakosságot ösztönözni, hogy a településkép megújuljon, de a hagyományos utcakép megmaradjon?	98
8	A műemléki értékek védelme	99
8.1	A műemléki értékek védelmének fajtái	99
8.1.1	Mutassa be a műemléki védelem felépítését és annak elmúlt időszakhoz képest történt változásait!	99
8.1.2	Mutassa be a nemzeti emlékek fajtái, ismertesse azok speciális elemét, a védelem célját!	100
8.2	Műemlékvédelmi hatástanulmány	103
8.2.1	A Műemlékvédelmi hatástanulmány tartalma, mikor kell készíteni?	103

8.3	Helyi védelem.....	104
8.3.1	Milyen formában és eljárással nyilvánítható védetté egy helyi építészeti érték? Milyen esetben lehet önálló helyi védelmi rendeletet alkotni?	104
8.3.2	Mi lehet a helyi védelem tárgya? Mi történik, ha magasabb szintű védelmet rendelnek el rá?	105
8.4	A műemléki nyilvántartás.....	106
8.4.1	Ismertesse ki, milyen módon vezeti a műemléki nyilvántartást, milyen adatokat tartalmaz.	106
8.4.2	Mi az összefüggés a műemléki és az ingatlan- nyilvántartás között? A helyi építési szabályzatban mit kell feltüntetni és annak milyen joghatása van.....	107
8.5	Emlékhelyek védelme	108
8.5.1	Sorolja fel az emlékhelyek fajtáit és hasonlítsa őket össze!	108
8.5.2	Fogalmazza meg, mely speciális szabályokat kell figyelembe venni a kiemelt nemzeti emlékhelyen történő építési beruházás esetén! Milyen szerepe van az országos főépítésznek ezek során?.....	110
9	SZT és SZTT jogosultsági vizsga kiegészítő kérdései.....	112

Vizsgaanyag – jegyzet

Rövidítések:

Méptv.	2023. évi C. törvény a magyar építészetről
Trtv.	2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek <i>területrendezési</i> tervéről
Étv.	1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
419/2021. kr.	419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
314/2012. kr.	314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
312/2012. kr. TÉKA	312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról
281/2024 kr.	281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
384/2016 kr.	384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól
76/2009. kr.	76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet A területrendezési hatósági eljárásokról szóló
266/2013. kr.	266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
282/2024. kr.	282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről
19/2018. kr.	19/2018. (II. 14.) Korm. rendelet a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról
OTÉK	253/1997.(XII.20. Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

1 A településfejlesztés és a településrendezés alapvető szabályai

1.1 célja, rendeltetése, követelményei

1.1.1 Ismertesse a településfejlesztés és a településrendezés célját.

Méptv.

A településfejlesztés és a településrendezés célja **a települések hosszú távú, fenntartható fejlődésének biztosítása**, amely a **lakosság életminőségének javítását**, valamint a **gazdasági, környezeti és társadalmi előnyök maximalizálását** foglalja magában. Ezek lehetnek a gazdasági fejlődés elősegítése, szociális, kulturális és közösségi célok.

A **településfejlesztés és településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

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

A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési **sajátos jogintézmények** alkalmazásakor **figyelemmel kell lenni**:

- a népesség fizikai, szellemi és lelki **igényeire**, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,
- a helyi népesség **identitásának erősítésére**, kulturális **örökségük** sokféleségének és gazdagságának **megőrzésére**,
- a történeti vagy településképi jelentőségű **építészeti örökség és településrész védelmére**, megőrzésére és méltó hasznosítására,
- a népesség megélhetését biztosító **gazdasági érdekekre**, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekében, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,
- a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás **területi igényére**, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,
- a **klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem** szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,
- a szakszerű **csapadékvíz-gazdálkodásra** – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,
- a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.

A településfejlesztés és a településrendezés integráltan működnek, egymást kiegészítve.

Alapfogalmak:

Térbeli elrendezés: A település térbeli struktúrájának meghatározása, a különböző funkciók elhelyezése és összhangja.

Infrastruktúra fejlesztése: Közlekedési hálózatok, közművek és egyéb alapvető infrastruktúra tervezése és fejlesztése.

Környezeti és táji adottságok figyelembevétele: A természeti és épített környezet összhangjának biztosítása, a természeti értékek védelme.

Építészeti minőség és esztétika: A település arculatának megőrzése és fejlesztése, építészeti minőség biztosítása.

1.1.2 Ismertesse a településtervekkel szemben támasztott követelményeket, fajtáit.

Méptv. és 419/2021. kr

településtervezés: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése

A településtervezést

- a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban,
- az országos, általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével, (OTÉK, TÉKA)
- a jogszabályokban megfogalmazott tartalommal és eljárásrendben, és
- az országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

A településtervezést elfogadása előtt legalább a Méptv. végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek, a helyi önkormányzatok és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató (Lechner Tudásközpont) adatszolgáltatást teljesít.

Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településtervezés egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

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

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

A településtervezés a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre, valamint a korábbi településtervezésre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

A fejlesztési terv és a rendezési terv, valamint ezek módosítása együtt készül, kivéve, ha az önkormányzat

- a rendezési terv módosítása előtt áttekinti a fejlesztési tervet, és dönt arról, hogy a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza,
- a fejlesztési terv módosítása előtt áttekinti a rendezési tervet, és dönt arról, hogy
- a rendezési tervet változatlan tartalommal alkalmazza, vagy
- a fejlesztési tervben foglalt időtáv figyelembevételével a rendezési tervet egy későbbi időpontban módosítja.

A törvény alapján több helyi (kerületi) építési szabályzatot készíthet.

A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással **tartalmi összhangban** készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat

- a jogszabályban foglalt követelmények alapján és
- a településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok alkalmazásával

készül.

A településtervezési szabályzatot a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján a kötelező alkalmazásának megkezdése előtt legalább 30 nappal közzé kell tenni.

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata

- A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.
- A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.
- A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot fogad el.

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

A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül. A fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül a Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat, valamint a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat.

1.2 új beépítésre szánt terület kijelölése

1.2.1 Milyen feltételek együttes teljesülése esetén jelölhető ki új beépítésre szánt terület?

Méptv., Trtv. TÉKA és 419/2021. kr

A fogalom jelentése: új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása. (Méptv. 16.§ 130. pont)

A kijelölés során az alábbi **feltételeknek kell együttesen megfelelni** és az önkormányzatnak ezt külön önkormányzati határozattal igazolnia kell (Méptv. 8.§ (3) bekezdés):

- **Nem történik zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület, vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie TÉKA-ban meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.
- **A zöldterület övezet nagysága**
 - o a település közigazgatási területén belül **összességében nem csökken**, és
 - o a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – **nem lesz kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál**
- A lakóterület **építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezetek csatlakoznak a meglévő települési területhez.**
- A települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább **500 méteres zöldgyűrűvel** kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében.
- **Nincs** a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására **alkalmassá tehető barnamezős terület**, vagy igazolni kell, hogy az új beépítésre szánt terület kiemelt közérdek esetében kerül kijelölésre.
- A település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.
- **Új lakóterület kijelölése esetén**
 - o **a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz,**
 - o **a közműkapacitás** a közműszolgáltató nyilatkozata szerint **rendelkezésre áll** – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint
 - o **az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás** a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő **3 éven belül biztosított lesz.**

- A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.
- Az új beépítésre szánt terület távolabb van a település közigazgatási határától, mint 250 méter.
- Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, megtörténik csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterület vagy erdőterület kijelölése, továbbá **az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterület vagy erdőterület kijelölés** azzal, hogy csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek (Trtv. 12. §).
- A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően **mezőgazdasági** – területet **csak abban az esetben lehet** újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
 - o az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
 - o ha csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek (azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható).
 - o
- Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg **kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia**, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

DE a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a fentieknek való megfelelés igazolása esetén sem. (Trtv. 71.§ (1) bekezdés).

1.2.2 Van-e felmentés az új beépítésre-szánt terület kijelölésére vonatkozó alapvető szabályok alól?

A helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek** (419/2021 Kr. 78/D.§ (4), (6) bekezdés)

- az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült **településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg**, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott

területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

- ha a **közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt** növekszik a beépíthető terület nagysága.

Az új településtervek esetében a TÉKA-ban rögzített egyéb követelményeket nem kell alkalmazni

- a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés,
- a térképi pontosítás miatti átsorolás,
- a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása,
- a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeázés, valamint
- a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

A főváros esetében, ha a fővárosi településterv készítése vagy módosítása során az új beépítésre szánt területekkel összefüggésben a főváros az előírt feltételeket teljesítette, az ezzel összhangban álló kerületi építési szabályzat készítése vagy módosítása során a biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó követelményeket a fővárosi kerületnek ismételtlen nem kell teljesítenie.

Kiemelt közérdek esetében az országos főépítész országos főépítészai véleményében – részletes indokolás mellett – **felmentést adhat** az alábbi szabályok alól:

- **a zöldterület övezet nagysága** nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál,
- a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek **csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,**
- a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább **500 méteres zöldgyűrűvel** kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében,
- ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület** van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
- új lakóterület kijelölése esetén **a szilárd burkolatú úton való megközelítés** biztosított lesz, a **közműkapacitás** a közműszolgáltató nyilatkozata szerint **rendelkezésre áll** – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint **az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás** a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő **3 éven belül biztosított lesz,**
- a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

- az új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki közelebb a település közigazgatási határától, mint 250 méter.
- Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, megtörténik csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterület vagy erdőterület kijelölése, továbbá **az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterület vagy erdőterület kijelölés** azzal, hogy csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
- A zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet** csak abban az esetben lehet újonnan **beépítésre szánt területbe sorolni**, ha
 - o az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
 - o ha csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek (azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható).

Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg **kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia**, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

1.2.3 Milyen eljárásrendet kell követni, ha új beépítésre szánt terület kijelölése a cél? (ki dönt, hányszor, kik véleményeznek?)

Méptv. és 419/2021. kr

A településtervet a 419/2021. Kr. szerinti ún. **általános eljárási rend**nek megfelelően kell módosítani az alábbi **különös szabályok** együttes betartásával (Méptv. 76.§):

- Az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában **a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek** azzal, hogy az országos főépítész véleménye a véleményezési szakaszban is kikérhető és ha a településterv tervezete nem változik, a záró szakaszban az országos főépítészt köti a véleményezési szakaszban adott véleménye.
- Az országos főépítész a nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településterv tervezete megfelel-e a Méptv.-ben foglaltaknak, valamint az országos és kiemelt térségi szintű területrendezési és az általános településrendezési követelményeknek.
- Az országos főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő.

- Az állami főépítési vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.
- Az országos főépítész érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését **az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítési vélemény adható.**

Megemlítenéd, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén **a településrendezési szerződés** tárgya lehet a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása és/vagy szükség szerinti tulajdonba adása is.

Amennyiben az új beépítésre szánt terület kijelölése megtörténik (a településtervezési módosul), erről a településtervezési szabályzat szerinti formai követelményeknek megfelelően nyilvántartást kell vezetni.

A településtervezési a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (partnerek).

A tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell a környezet védelméért felelős szervekkel is.

A véleményezési szakasz az önkormányzat döntésével zárul, melyben elfogadja a megküldött véleményeket, és az arra adott tervezői válaszokat vagy az egyeztetés eredményét.

Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti az önkormányzati döntéseket, az önkormányzati főépítési feljegyzését, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.

A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen hiánypótlást ír ki, vagy egyeztető tárgyalást hív össze, vagy záró véleményt ad, amennyiben az országos főépítész hozzájárult az új beépítésre-szánt terület kijelöléséhez.

1.2.4 Milyen előnyei lehetnek egy barnamezős terület hasznosításának és fejlesztésének a zöldmezős fejlesztéshez képest?

Méptv.

Alapvetően ismerendő fogalmak (Méptv. 16.§):

zöldmezős terület	a beépítésre nem szánt területeknek a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a természetközeli övezetbe sorolt területrésze;
barnamezős terület	olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is;
rozsdáövezeti akcióterület	olyan barnamezős terület, amely kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, azzal, hogy
- azonnali rozsdáövezeti akcióterület	- olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;
- közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület	- olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel.

A hatályos jogszabályi környezetben alapvető cél a beépítésre nem szánt terület további megóvása és a barnamezős területek felhasználásának elsődleges elősegítése.

Ennek érdekében a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter **közhiteles nyilvántartást vezet a barnamezős területekről** az alábbi adattartalommal:

- ingatlan tulajdonosának természetes személyazonosító adatait, lakcímét és adóazonosító jelét – gazdálkodó szervezet tulajdonos esetében adószámát,
- a barnamezős területek országos lehatárolását, valamint
- a barnamezős területnek minősülő ingatlanok és az azokkal összefüggő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

A barnamezős területek felhasználása során az alábbi **kedvezmények vehetőek igénybe** (az országos barnamezős kataszterben szereplő telkek esetén):

- kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosítása
- sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények (TÉKA 41.§)
 - o terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége – ha a településrendezési terv másként nem rendelkezik – 100 %,
 - o a minimális telekméretre, terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legnagyobb beépítési magasságra a településrendezési terv a TÉKA-ban foglaltaknál megengedőbb követelményeket – az állami főépítész eltérési igényre vonatkozó véleményének kikérése nélkül is – megállapíthat, azonban ebben az esetben az egyedi eltérés nem alkalmazható,
 - o zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani, és
 - o többletrendeltetés elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges az állami főépítész eltérési igényre vonatkozó véleményének kikérése.

A zöldmezős területek felhasználása során azokat előbb új beépítésre szánt területként ki kell jelölni a településtervben, vagy e célból a hatályos településtervet módosítani kell az erre vonatkozó eljárásrend szerint, aminek az eljárásrendje és feltételrendszere csak különösen összetett esetekben teszi lehetővé annak megvalósulását.

1.3 kapcsolat a területrendezési tervekkel

1.3.1 Sorolja fel a területrendezési tervek fajtáit! Hogyan kapcsolódik a területrendezés a településrendezéshez?

Trtv.

A területrendezés céljainak érvényesülését biztosító területrendezési tervek a következők:

- országos területrendezési terv,
- kiemelt térségi területrendezési terv, amely legalább a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozóan készül,
- vármegyei területrendezési terv,
- különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv, amely legalább a Balaton vízparti területeire készül.

2027. július 1-től megszűnik a vármegyei területrendezési terv. Az országos övezetek kibővülnek az ásványi nyersanyagvagyon, a rendszeresen belvízjárta terület és a földtani veszélyforrás területe övezetekkel. Megszűnnek az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek.

A területrendezési terv tartalmazza

- a térségi szerkezeti tervet,
- a térségi övezeti tervlapokat és
- a területrendezési előírásokat.

A kiemelt térség és vármegye területrendezési terve a térség területi határát, térségi szerkezeti tervét, térségi övezeteit és területrendezési szabályzatát foglalja magában, továbbá tartalmazhat ajánlásokat és intézkedési javaslatot.

Az ország és a kiemelt térség területrendezési terveit egy időben kell készíteni. A vármegye területrendezési tervét, illetve annak módosítását az ország és a kiemelt térség területrendezési terve átfogó módosításának elfogadását követő egy éven belül kell elfogadni.

A területrendezési tervek felülvizsgálata legalább hétévente, az európai uniós tervezési ciklushoz igazodóan történik. Az ország területrendezési tervét az országos területfejlesztési koncepció (OFTK) elfogadását követő egy éven belül el kell fogadni.

A területrendezési tervek, továbbá a településrendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak. A kiemelt térség és a vármegye területrendezési terve nem lehet ellentétes az ország területrendezési tervével. A különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv nem lehet ellentétes az ország területrendezési tervével és a kiemelt térségi vagy a vármegyei területrendezési tervvel.

A településtervnek meg kell felelnie

- a vármegyei szintű területfejlesztési koncepciónak,
- az országos területrendezési tervnek,
- a kiemelt térségi területrendezési tervnek vagy a vármegyei területrendezési tervnek és
- a különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési tervnek.

Az egyes térségekben a területfelhasználásra, az ország településein a településképi követelményekre és az építésre vonatkozó szabályokat a Trtv. rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.

A Trtv-ben foglaltak érvényesítése a főváros esetében a fővárosi önkormányzat kötelezettsége

1.3.2 Milyen szabályokat ismer a területrendezési tervekben, melyeket a településrendezési tervben és/vagy az építési folyamatokban is közvetlenül alkalmazni kell.

Méptv. és Trtv.

Adott térségre vagy területre vonatkozóan az országos, kiemelt térségi és vármegyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok és a térségi övezeti szabályok közül a szigorúbb előírásokat kell alkalmazni.

Ahol a Trtv. törvény a környezetvédelemre, a természetvédelemre, a tájvédelemre, az erdőkre, az épített környezetre, a kulturális örökségvédelemre, valamint a vízgazdálkodásra vonatkozó külön jogszabályokban meghatározottaknál szigorúbb rendelkezéseket tartalmaz, ott a törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben:

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a településtervben:

- Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
- Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
- A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy ha a csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a

területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

- Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
- Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
- Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A településrendezési tervben:

- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni.
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.
- A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.
- A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.
- Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.

1.4 Trtv., Agglomeráció, Balaton

1.4.1 Melyik az a terv, amelyhez csak a Balaton-parti településeknek kötelező igazodnia? Melyek a jellemző keretparaméter fajták, amelyeket tartalmaz?

Trtv.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

Területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében megállapított kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

- az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;
- erdőterület övezetbe sorolt **erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;**
- a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá **mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;**
- szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni a Trtv. által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- **új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;**
- **új ipari terület építési övezet nem jelölhető ki** az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény

parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

- az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen **csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el**;
- a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;
- a településrendezési tervben **új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki**;
- a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet háromszintű növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;
- a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület építési övezet területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 50%, amelyet háromszintű növényzettel fedetten kell kialakítani.

Zöldterület

- A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe **a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb**.
- A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein – ha a településrendezési tervben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre – **ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet** (városokban közparkot), ezen túlmenően **legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet**, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.
- Zöldterületen **kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó** vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
- **A zöldterület közcélú használhatóságát biztosítani kell**, az a zöldterület teljes területére kiterjedően csak a legszükségesebb élet- és balesetvédelmi okokból korlátozható. A zöldterületet érintő használati szerződés a zöldterület rendeltetésszerű használatát nem lehetetlenítheti el, és a megkötött használati szerződést legalább 10 évente felül kell vizsgálni.

Telekalakítás, beépítés védett természeti területen

- A Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek **beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telek** – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – **nem alakítható ki**.
- A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

A Vízparti Terv

Balaton vízparti területei: a Balaton tómedre, valamint a Trtv-ben meghatározottak alapján a Vízparti Tervben a szárazulaton lehatárolt olyan terület, amely a part menti területek közcélú használatának szabályozását igényli.

Vízparti Terv: a Kormány rendeletében megállapított, területi tervnek minősülő, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználását rögzítő terv, mely a Balaton vízparti területeire terjed ki.

A Balaton vízparti területeire vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg

- a Vízparti Tervet,
- a Vízparti Terv településrendezési tervben történő alkalmazásának szabályait, valamint
- a sajátos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények).

A szabályozási partvonal meghatározása során a Vízparti Terv biztosítja az alábbi kiemelten közérdekű célok érvényesülését:

- a vízpart megközelíthetőségét,
- a parti sétány kialakíthatóságát, valamint
- a közhasználatú területek (így különösen a strand és zöldterület) kijelölésének és bővítésének lehetőségét.

A Balaton vízparti területei a tómedren kívül legalább

- a tómederrel közvetlen kapcsolatban lévő természetes vagy természetközeli élőhelyekre,
- a tómeder és a parti sétány elérését, valamint a vízparti közösségi turisztikai célok megvalósulását biztosító területekre, valamint
- a Trtv-ben meghatározott beépítetlenül megőrzendő parti területsávra

terjednek ki.

A Vízparti Terv keret jelleggel határozza meg a Balaton vízparti területeinek térszerkezetét és közcélú területfelhasználását, tartalmazza a Trtv.. céljának megvalósulását biztosító, védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket, valamint **a területrendezési jellegű szabályozási elemeket** az alábbiak szerint:

- a szabályozási partvonal,
- a strandok, kempingek, kikötők, egyéb különleges területek és zöldterületek,
- a jellemzően természetközeli állapotban megőrzött, beépítetlen területek,
- a Balaton elérhetőségét biztosító közhasználatú területek,
- a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv,
- a természetes partszakaszok és a természetes partszakaszon kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyek,
- a közhasználatához kapcsolódó fürdőzésre felhasználható partszakaszok,
- a hajók kikötésére felhasználható partszakaszok, valamint
- a parti sétánnyal érintett partszakaszok lehatárolását, illetve kijelölését.

A településrendezési tervet az Méptv.-vel, a Trtv.-vel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni vagy módosítani.

A Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a telek rendezettségének kialakítása érdekében és csak akkor lehetséges, ha az nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket, és a szükségesség és arányosság mérlegelésével az állami főépítész és a Balatoni főépítész ahhoz hozzájárul.

1.5 területrendezési hatósági eljárás

1.5.1 Milyen célból folyatható le területrendezési hatósági eljárás? Ki az eljáró hatóság?

76/2009. kr.

Területrendezési hatósági engedélyezési eljárást kell kérelmezni (76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet)

- a területrendezési tervekben nem szereplő, a Trtv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: **beillesztés**),
- a településrendezési terv hiányában vagy a tervi elem településrendezési mélységű lehatárolásának hiányában a területrendezési terv övezeti tervlapjain meghatározott övezeti határok és a térségi szerkezeti tervben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalainak településrendezési mélységű pontosításához (a továbbiakban: **pontosítás**),
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, az ökológiai hálózat magterület övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, valamint a kiemelt térség területrendezési terve hatálya alá tartozó település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen az új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez (a továbbiakban együtt: **új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése**) vagy
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) hatálya alá tartozó települések területén a területcseréhez (a továbbiakban: **területcsere**)
- a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával (a továbbiakban: **összhang igazolása**)

A területrendezési hatósági eljárás során **az állami főépítész ad térségi területfelhasználási engedélyt.**

1.5.2 Mutassa be a csak a Budapesti Agglomerációra jellemző területrendezési hatósági eljárást.

76/2009. kr.

A csak a **Budapesti Agglomerációra** jellemző területrendezési eljárás: a **területcsere**.

A területrendezési hatósági eljárás a főváros esetében **a fővárosi önkormányzat kérelme alapján indul**, melyet kérelmet az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalhoz kell benyújtani.

A kérelemnek tartalmaznia kell

- az eljárásnak a megjelölését, amelyre a kérelem irányul,
- annak igazolását, hogy a képviselő-testület (közgyűlés) a kérelem benyújtását megerősítette.
- az eljárás szükségességének rövid összefoglaló indokolását, valamint
- annak igazolását, hogy a kérelemben foglaltak az országos vagy az adott térségre vonatkozó területrendezési terv előírásaival, a magyar építészetről szóló törvényben foglalt követelményekkel és a termőföld védelméről szóló törvény előírásaival nem ellentétesek.
- a hatályos településrendezési terv másolatának megfelelő részletét, továbbá a BATrT. Szerkezeti Terve területcserével érintett részleteinek másolatát,
- a településrendezési terv tervezetét az újonnan beépítésre szánt területként kijelölni kívánt terület, és ennek ellentételezésére a már beépítésre szánt területként kijelölt, de beépítésre nem szánt területként visszasorolni kívánt terület térbeli meghatározásával,
- annak igazoló számítását, hogy a területcsere során a beépítésre szánt területek kiterjedésének nagysága a település közigazgatási területén nem változik, valamint
- a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot;

Az eljáró hatóság legfeljebb két ízben hívhatja fel **hiánypótlásra** a kérelmezőt.

Az eljárás **során vizsgálandó szakkérdések**:

- A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése.
- A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése.
- Erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítása.
- A termőföld minőségi és mennyiségi védelme.
- Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítése.

A területi hatásvizsgálat kizárólag **területrendezési tervezési jogosultsággal** rendelkező személy irányításával készíthető el.

Az eljárás elbírálásának **határideje: 30 nap**.

Az eljáró hatóság döntését elektronikus úton, írásban közli.

A térségi területfelhasználási **engedély** az engedélynek megfelelő településrendezési terv elkészültéig, de **legfeljebb 5 évig hatályos**. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított térségi övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű területrendezési tervekben vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

2 A településtervezés és a településtervező

2.1 A településtervezés fogalma, fajtái

2.1.1 Melyek azok a tervek, dokumentumok amelyeket csak jogosultsággal rendelkező szakember készíthet?

Méptv., 266/2013. kr. és 419/2021. kr

A Méptv.-ben meghatározott településtervezési, településrendezési szakértői tevékenységet csak az folytathat, aki kamarai tagsággal rendelkezik.

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

A településtervezés szakma gyakorlása engedélyezhető okleveles településmérnök részére. Ezentúl okleveles építészmérnök, okleveles tájépítész mérnök vagy okleveles tájépítész és kertművész végzettséggel rendelkezőnek, ha urbanista felsőfokú szakirányú továbbképzésen megszerzett szakképzettséggel is rendelkezik.

A településtervezési tevékenység dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött.

A településtervező feladata az önkormányzat döntései, megbízása és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével a településtervezési dokumentáció – a feladat elvégzéséhez szükséges településtervezési szakági tervezők bevonásával történő – elkészítése.

A szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján.

A településfejlesztési terv megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési terv kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette.

A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

A tervezőnek az általa készített településrendezési tervet a megrendelő részére történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.

A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés és a Méptv.-ben szabályozott településtervezési szerződés szabályait kell alkalmazni.

Nem folytathat településrendezési tervezési tevékenységet illetékességi területén a településrendezési terv előkészítésében, véleményezésében, döntéshozatalában közreműködő személy, kivéve, ha az önkormányzat településrendezési tervezési tevékenységet is folytat.

Jogosultsághoz kötött dokumentációk:

- településrendezési eszköz (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és jóváhagyandó munkarészek),
- településfejlesztési koncepció településszerkezeti tervhez is felhasználható megalapozó vizsgálata,
- településterv (településfejlesztési terv, településrendezési terv, helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat és fővárosi rendezési szabályzat) és ennek készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, települési környezeti értékelés, településrendezési eszköz,
- településterv módosítását megalapozó és alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználható telepítési tanulmányterv, beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése – a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges esetben – településtervezési szakági tervezők bevonásával

2.2 Tervező – önkormányzat feladata

2.2.1 Kik a szereplői az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatainak? Milyen felelősségük van az egyes folyamatokban?

Méptv. és 419/2021. kr

Az önkormányzati feladatok ellátását a **képviselő-testület és szervei** biztosítják. A képviselőtestület szervei: a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal, a jegyző, továbbá a társulás. Azonban Önkormányzati döntést csak a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat. A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át többek között a rendeletalkotás és a településfejlesztési terv és a településrendezési terv jóváhagyása. (Mötv.)

A települési önkormányzat képviselő-testülete

- településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,
- településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és

- törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

A fővárosi kerületi önkormányzat, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat a fenti jogokat gyakorolja azzal, hogy a helyi építési szabályzatának elnevezése kerületi építési szabályzat. **A fővárosi önkormányzat közgyűlése** – a helyi építési szabályzatok (Margitsziget, DÉSZ, VÉSZ) mellett – településfejlesztési tervet, kézikönyvet és fővárosi rendezési szabályzatot fogad el, önkormányzati főépítészt alkalmaz és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

A főépítési szervezetrendszer – a hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül – elősegíti a területrendezési követelmények érvényesítését, egyúttal településfejlesztési, településrendezési, településkép-védelmi, műemlékvédelmi és az építészeti tervtanácson keresztül építészeti feladatokat lát el.

Az országos főépítész

- az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településterv záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni,
- felülvizsgálja az állami főépítész településtervhez adott záró szakmai véleményét, ha annak jogellenességére hivatkozással az önkormányzat a záró szakmai véleménnyel szemben annak közlésétől számított 15 napon belül az országos főépítésznél kifogással él,

A Balatoni főépítész

- az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,
- véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, amelyet az állami főépítésznek a döntése meghozatala során figyelembe kell vennie,
- az illetékességi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására,

Az állami főépítész

- véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni,
- szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátáshoz,
- a kifogás országos főépítész részére történő felterjesztését megelőzően az állami főépítész a záró szakmai véleményét módosíthatja vagy visszavonhatja.

Az önkormányzati főépítész

- közreműködik a kézikönyv és a településterv előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,

A településrendezési tervtanács

- segíti a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervvel történő összhang biztosítása, továbbá az általános településrendezési és építési követelmények megfelelő figyelembevétele érdekében a településterv készítését

Véleményezők

- kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek (az egyeztetési szakterületére vonatkozóan ad véleményt, a jogszabályban meghatározott tartalmi keretek között)
- partnerek (a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek)

Központi adatszolgáltató – Lechner Tudásközpont

Tervező

- Településtervezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével.

Beruházó (a cél megvalósítója)

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

a környezet védelméért felelős szervek

- nyilatkoznak a rendezési terv készítése és módosítása esetén a környezeti hatások jelentőségéről és az elkészült dokumentációt véleményezik

2.2.2 Településtervezőként felkérlik a szülővárosa önkormányzati főépítésének. Mire hívja fel a polgármester és a jegyző figyelmét? (összeférhetetlenség, alkalmassági feltételek, önkormányzati szervezeten belüli tervezés)

Méptv.

Főépítésként az foglalkoztatható, aki

- büntetlen előéletű és cselekvőképes,
- meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkezik,
- meghatározott szakmai gyakorlati idővel rendelkezik,
- a főépítési vizsgát sikeresen teljesítette, vagy a vizsga alól a mentesült,

Foglalkoztatási jogviszony lehet közalkalmazotti vagy megbízási szerződéses.

Kötelező a Magyar Építész Kamara által vezetett **főépítési nyilvántartásban** szerepelni és **kamarai tag**nak lenni.

A főépítési feladatkör betöltéséhez **szükséges szakirányú felsőfokú végzettségek** a következők:

- a megyei jogú városok, a főváros és a fővárosi kerületek főépítésze esetében
 - o építész mesterképzési szakon szerzett okleveles építész-mérnök vagy azzal egyenértékű szakképzettség vagy
 - o településmérnöki mesterképzési szakon szerzett okleveles településmérnök vagy azzal egyenértékű szakképzettség;

- fentiek közé nem tartozó önkormányzati főépítész esetében
 - o építész mesterképzési szakon szerzett okleveles építészmérnök vagy azzal egyenértékű szakképzettség,
 - o települmérnöki mesterképzési szakon szerzett okleveles települmérnök vagy azzal egyenértékű szakképzettség vagy
 - o építész- vagy települmérnök főiskolai szakképzettség.

A főépítési feladatkör betöltéséhez **szükséges szakmai gyakorlati idő**

- a fővárosi, fővárosi kerületi és megyei jogú városi önkormányzati főépítész esetében legalább 5 év, vagy
- a fentiek közé nem tartozó önkormányzati főépítész esetén legalább 3 év

Összeférhetetlenségi szabályok

- A térségi és a települési főépítész az illetékességi területén településrendezési tevékenységet csak az önkormányzat saját tervező részlegében munkaköri feladatként végezhet.
- Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.
- Az önkormányzati főépítész megbízási jogviszonya megszűnik, ha az építész kamara a főépítész kamarai tagsági jogviszonyát felfüggesztette vagy őt a kamarából kizárta. A kizárás tényéről a kamara tájékoztatja a megbízó önkormányzatot.

2.2.3 Mi a szerepe az önkormányzati főépítésznek a településtervezésben?

Méptv. és 419/2021. kr

önkormányzati főépítész: a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településképi-védelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy, aki lehet települési vagy térségi főépítész, a fővárosban fővárosi vagy fővárosi kerületi főépítész

Az önkormányzati főépítész

- közreműködik a kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,

Fenti feladatai ellátása során

- A képviselő-testületnek címzett feljegyzésben meghatározza a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- a településtervezési készítése és módosítása során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarész aláíró lapján aláírásával igazolja azok szakszerűségét, illetve a főépítési feljegyzésben meghatározottaknak való megfelelést
- amennyiben nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, valamint a településképi rendelet módosítása esetén az önkormányzati főépítész – a

településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

- meghatározza a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján olyan módon, hogy 419Krmelléklete szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők
- véleményezi a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben
- az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatellátása során az önkormányzat képviselőjeként jár el, ha jogszabály – ideértve az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatát is – másként nem rendelkezik.
- szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít a településképi követelményekről. A szakmai konzultáció a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben a hatályos rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásokra is kiterjedhet.

2.2.4 A településrendezés során milyen döntéseket kell meghoznia az önkormányzatnak, mik a hatáskörei?

Méptv. és 419/2021. kr

A településrendezés megvalósulása során az önkormányzatnak számos döntést kell meghozni a rendezés célja függvényében.

A településrendezési terv készítésének vagy módosításának folyamata:

- **Önkormányzati döntés** a terv elkészítéséről: telepítési tanulmányterv, településrendezési szerződés, rendezési terv módosításának elindítása
- Tervezői szerződés megkötése, tervezési folyamat indítása, adatkérés E-TÉR-ben
- Környezeti vizsgálat szükségessége, egyeztetés, **önkormányzati döntés a vizsgálat szükségességéről**
- Véleményezés, helyi partnerség, egyeztetés, **önkormányzati döntés a partnerségi eljárás lezárásáról és a véleményezés lezárásáról**
- Záró véleményezés
- **Önkormányzati döntés a terv elfogadásáról**
- Publikálás, E-TÉR, njt.hu,

A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a **készítés vagy módosítás tényét,**
- **új beépítésre szánt terület kijelölése** esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való **megfelelést,**
- amennyiben indokolt, a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást** és
- a **főépítési feljegyzés,** a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a **szakmai összefoglaló** elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A településterv készítése és módosítása a fenti tartalmú **megalapozó képviselő-testületi döntés** megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos **önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció,** amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

A **településrendezési szerződés tervezetét** és az annak **mellékletét képező telepítési tanulmánytervet** az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

Az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

Az önkormányzati **főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell.** E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az előírásokat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

A várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a **környezeti vizsgálat szükségessége** a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, módosításánál. A **döntéshez** a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A kidolgozó a vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:

- tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);
- a terv, illetve program célja;
- módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;

A kidolgozó a döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe. Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A környezeti hatás jelentőségének eldöntése összevonható a környezeti értékelés tartalmának meghatározásával.

A **véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárásáról** a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a döntésre. A döntést fel kell tölteni az E-TÉR-be.

A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése vagy módosítása egy egyeztetési eljárásban történik, kivéve, ha törvény alapján egy településen több rendezési terv is lehet. A **fejlesztési tervről szóló döntés (önkormányzati határozat) megelőzi a rendezési tervről szóló döntést (rendelet alkotás).**

2.3 jogosultság, szakterületek

2.3.1 Milyen jogosultsággal készíthetők a településfejlesztés, településrendezés, építés dokumentumai?

266/2013. kr.

Településtervezési terület: TT

- településrendezési eszköz (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és jóváhagyandó munkarészek),
- településfejlesztési koncepció településszerkezeti tervhez is felhasználható megalapozó vizsgálata, településterv (településfejlesztési terv, településrendezési terv, helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat és fővárosi rendezési szabályzat) és ennek készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat,
- települési környezeti értékelés,
- településrendezési eszköz, településterv módosítását megalapozó és alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználható telepítési tanulmányterv, beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése – a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges esetben – településtervezési szakági tervezők bevonásával.

Településtervezési szakági tervezési terület, településtervezési zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK

- táji, természeti adottságok, zöldfelületi rendszer és települési zöldinfrastruktúra vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés; tájrendezési, zöldfelületi rendszer és települési zöldinfrastruktúra fejlesztési, környezeti hatások és feltételek és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat,
- települési környezeti értékelés készítése, szükség esetén településtervező bevonásával,
- tájrendezési, bányarekultivációs és tájbaillesztési tervek készítése.
- Településtervezési közlekedési szakterület: TKÖ
- Közlekedési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés,
- közlekedési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

Településtervezési vízközmű szakterület: TV

- Víziközmű-vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés,
- víziközmű és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

Településtervezési energia-közmű szakterület: TE

- Energiagazdálkodás, energiaellátás és megújuló energiaforrás alkalmazás vizsgálata, helyzetelemzés, értékelés,
- energiaellátási és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

Településtervezési hírközlési szakterület: TH

- Hírközlési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés,

- hírközlési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

Építészeti tervezési terület: É

- Telepítési tanulmányterv (településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén településtervező, szükség szerint szakági településtervező bevonásával),
- beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése.

Tájépítészeti tervezési terület: K

- Telepítési tanulmányterv, beépítési terv zöldfelület alakítási munkarészeinek elkészítése,

2.3.2 Miért fontos a szakmai kamara tevékenysége? Mi az összefüggés a tervezői jogosultság, a kamarai tagság és a tagozatok tevékenysége között?

Méptv. és 266/2013. kr.

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

Természetes személy a meghatározott szakmagyakorlási tevékenységeket akkor végezheti, ha rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével.

Cég akkor kezdheti meg és folytathat szakmagyakorlási tevékenységet, ha erre vonatkozó szándékát a bejelenti, továbbá vezető tisztségviselője, személyesen közreműködő tagja vagy legalább heti 20 órában foglalkoztatott munkavállalója rendelkezik az adott területen szakmagyakorlási jogosultsággal, és a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi.

Az országos kamarán belül a Magyar Építész Kamara legalább az alábbi szakmai tagozatokat hozza létre:

- tájépítészeti és főtájépítész,
- terület- és településrendezési,
- belsőépítészeti,
- műemlékvédelmi,
- főépítész, valamint
- tűzvédelmi.

A tagozati tagság nem kötelező, azonban a kamarai tag egyidejűleg több szakmai tagozatnak is tagja lehet.

A területi kamara közfeladatainak ellátása során

- az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mérnöki és építészeti tevékenység,

valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és

- vezeti a szakmagyakorlási tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét,
- vezeti az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását,
- ellenőrzi, hogy a szakmagyakorlási tevékenységet – az összeférhetetlenségi előírásokat is figyelembe véve – csak az arra jogosultak végezzék, ennek keretében illetékességi területén
 - o az építésügyi hatóság megkeresésére, vagy ha ezt a területi kamaráknál folyamatban lévő eljárás indokolja, az építészeti-műszaki dokumentációk alapján véleményt nyilváníthat,
 - o az építésügyi hatóságok éves ellenőrzési ütemtervének tartalmára javaslatot tehet, továbbá
 - o az építésügyi hatóság ellenőrzéseiben, célvizsgálatai
 - o ban részt vehet,
 - o az illetékes hatóságtól tájékoztatást kérhet
 - o szükség esetén az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez
- ellenőrzi, hogy tagjainak tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek, szükség esetén saját hatáskörben eljár, vagy az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,
- együttműködik az illetékes hatóságokkal, valamint a helyi önkormányzati szervekkel,
- a megbízók és tagjai érdekeit figyelembe véve közreműködik a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
- igazolja az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges építésügyi műszaki szakértői jogosultság meglétét,
- értesíti az igazságügyért felelős minisztert az igazságügyi szakértői tevékenység folytatására jogosult tagja kamarai jogviszonyának felfüggesztéséről, megszűnéséről és a megszűnés okáról, továbbá az a) pont szerinti szakértői tevékenységre való jogosultság megszűnéséről, és
- ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörébe utal.
- képviseli tagjainak érdekeit a hatáskörébe tartozó mérnöki és építészeti tevékenységgel összefüggő ügyekben. Ennek keretében
 - o támogatja a felsőoktatásban tanulók és a pályakezdők szakmai gyakorlaton való részvételét,
 - o együttműködik a mérnöki és építészeti tevékenységet érintő kérdésekben a területi érdekképviselői és egyéb egyesületekkel, ezen belül a műszaki tudományos egyesületekkel, valamint más köztestületekkel, és
 - o figyelemmel kíséri és nyilvántartja a tevékenységi körét érintő versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását

Az országos kamarák feladatai

- a területi kamarák adatszolgáltatása alapján, országos összesítésben vezetik a szakmagyakorlási tevékenység folytatására jogosultak névjegyzékét, és biztosítják annak nyilvánosságát,

- a nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését és a minőségi munkavégzést,
- kidolgozzák tájékoztatásul a mérnöki és építészeti tevékenységek ajánlott díjszabását a hozzá tartozó szolgáltatások tartalmi követelményeivel együtt,
- szervezik a pályakezdő mérnökök és építészek szakmai gyakorlati képzését, elősegítve az önálló tevékenységre, a szakmai jogosultság megszerzésére való felkészülésüket,
- ellátják a jogosultsági vizsgával, valamint a szakmai továbbképzéssel kapcsolatos, az e törvény végrehajtására kiadott, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti feladatokat,
- Az országos kamarák szakmai állásfoglalásától a területi kamarák és a szakmai tagozatok nem térhetnek el.

A szakmai tagozatok feladatai

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

3 A településtervek típusai és azok tartalma

3.1 A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata

3.1.1 Mutassa be a településtervek típusait és az azok közötti kapcsolatot!

Méptv. és 419/2021. kr

A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településtervként **településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot** fogad el.

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

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

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

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

A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül.

A fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül

- a Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat, valamint
- a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat.

A településfejlesztési terv:

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

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

- meghatározza a település jövőképét,
- meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
- meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és
- a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi

követelményeket határoz meg (5000 fő). A településfejlesztési tervnek tartalmaznia kell a település egészére vonatkozó infrastruktúra-hálózatok szerkezetének meghatározását is.

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

A településfejlesztési tervben foglaltakat **a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.**

A helyi építési szabályzat:

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A helyi építési szabályzat célja

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

Építési tevékenységet végezni, telket alakítani – a Méptv.-ben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább 7 évente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.

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

- az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési

- magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- az építési telkek beépítési módjára, az építési helyre, az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
 - a közterület-alakításra és a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
 - településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-értvényesítési eszközöket,
 - a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, és
 - a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

Az előzőek hatálya alá nem tartozó települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább

- az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,
- érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,
- érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,
- a nem kötelező szabályozási elemek esetében az általános településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

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

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

A helyi építési szabályzatban – különösen a helyi építési szabályzat térképi megjelenítése során – megjeleníthető olyan tény vagy adat is, amely a helyi építési szabályzat értelmezését elősegíti.

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

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

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

3.1.2 Milyen speciális terveket ismer, miben különböznek egymástól?

Méptv. és 419/2021. kr

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

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat

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

A fővárosi és a fővárosi kerületi településtervek

A fővárosi fejlesztési terv, a fővárosi rendezési szabályzat, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat (a továbbiakban együtt: fővárosi településtervek), továbbá a kerületi fejlesztési terv és a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: fővárosi kerületi településtervek), valamint mindezek módosítása a főváros és a kerület részéről **külön-külön megalapozó vizsgálat** alapján készül, továbbá a fővárosi településterveket és a fővárosi kerületi településterveket **külön-külön alátámasztó javaslat** készíti elő.

A kerületi építési szabályzat a fővárosi rendezési szabályzattal – és érintettsége esetén a Duna-parti építési szabályzattal vagy a Városligeti építési szabályzattal – **összhangban** készül.

A fővárosi és a fővárosi kerületi fejlesztési terv

A fővárosi és a fővárosi kerületi fejlesztési tervre az alábbi eltérésekkel a fejlesztési tervre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni:

- A fővárosi fejlesztési tervlap a főváros teljes közigazgatási területére, a fővárosi kerületi fejlesztési tervlap a kerület teljes területére készül.
- A fővárosi fejlesztési tervlap a fővárosi fejlesztési akcióterületeket – az általános használat szerint beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területként – a főváros egésze meglévő területeinek összefüggésében határolja le és határozza meg.

A fővárosi fejlesztési tervet a fővárosi közgyűlés normatív határozatban állapítja meg.

A fővárosi kerületi fejlesztési tervet a kerületi képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg.

A fővárosi rendezési szabályzat:

A fővárosi fejlesztési tervben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, azzal összhangban fővárosi rendezési szabályzat készül.

A fővárosi rendezési szabályzat a következőket tartalmazhatja:

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

A Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat:

A Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat építési jogot keletkeztető rendezési tervnek minősül.

A kerületi építési szabályzat:

A kerületi építési szabályzatra az alábbi eltérésekkel a helyi építési szabályzatra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

A kerületi építési szabályzat a helyi adottságok figyelembevételével, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet – és amennyiben erről a főváros rendelkezik, a fővárosi rendezési szabályzat – által meghatározott általános használatokon belül állapítja meg építési övezetként és övezetként a sajátos használatokat és területeiket.

3.2 A településfejlesztési terv

3.2.1 Melyek a településfejlesztési terv minimális tartalmi követelményei? Milyen esetekben lehet, illetve kell bővebb tartalommal dolgozni?

Méptv. és 419/2021. kr

A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi

alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készíti.

A településfejlesztési tervet az önkormányzat **normatív határozattal** állapítja meg azzal, hogy **egy településre** – ide nem értve a fővárost – csak **egy településfejlesztési terv** készülhet. A fővárosi fejlesztési tervlap a főváros teljes közigazgatási területére, a fővárosi kerületi fejlesztési tervlap a kerület teljes területére készül.

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

- meghatározza a település jövőképét,
- meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket,
- rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
- meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét,
- tartalmazza a település egészére vonatkozó infrastruktúra-hálózatok szerkezetének meghatározását és
- a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

Az **okos város** a fejlesztési tervét a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság okos város módszertana figyelembevételével készíti el.

Az utolsó helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választása szerinti év első napján **legfeljebb 5000 fő népességgel rendelkező települések esetében a fejlesztési terv tartalma:**

1. Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik – a jövőkép megvalósítása érdekében –

- a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöldinfrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. A cselekvési program tartalmazza az anti-szegregációs programot, ha a településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

Az 5000 fő népességnél nagyobb lakosságszámú települések esetén szükséges még az alábbi munkarészek elkészítése is:

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program – a 3. pontban foglaltakon túlmenően – tartalmazza:

- a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap – az 5. pontban foglaltakon túlmenően – a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,

- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

Ha településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület, a Cselekvési program részét képezi az **anti-szegregációs program** is, amely kijelöli

- a szegregáció mérséklését vagy megszüntetését célzó intézkedéseket (a település egészét érintő és az egyes szegregátumokra vonatkozó fejlesztések, programok meghatározása),
- a fejlesztések szegregációs hatásának kivédésére hozott intézkedéseket,
- a szegregációt okozó folyamatok megváltoztatására, hatásuk mérséklésére teendő intézkedéseket

3.2.2 Mi a különbség a településfejlesztési terv és a településszerkezeti terv között? Hasonlítsa őket össze!

Méptv. 314/2012. kr. és 419/2021. kr

A településfejlesztési terv:

A Méptv., TÉKA és a 419/2021. kr. korm. rendelet előírásai alapján készül. A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

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

- meghatározza a település jövőképét,
- meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
- meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és
- a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

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

A településfejlesztési tervben kell meghatározni a fejlesztéssel kapcsolatos jövőképet, az ehhez szükséges stratégiát, és cselekvési programot. Része a fejlesztési tervlap és a szükséges monitoring a terv megvalósításához.

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

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

A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.

A településszerkezeti terv

Az Étv. az OTÉK és a 314/2012.kr. alapján készült. A településrendezési eszközök egyik fajtája a **településszerkezeti terv**, amelyet a **településfejlesztési koncepció** alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg. A terv a teljes közigazgatási területre készül.

A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes terülrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

Tartalmi követelményeit a 314/2012.Kr. határozza meg, melyek a következők:

- szerkezeti tervlap
- a szerkezeti terv leírása
- változások (beavatkozások és ütemezések)
- a település területi mérlege
- a területrendezési tervvel való összhang igazolása
- a biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés (határozat) mellékleteként fogadja el.

A településszerkezeti terv a településterv elfogadásával veszti hatályát, mivel a törvény, mint tervfajtát a tervi rendszerből kivezeti.

3.3 A helyi építési szabályzat

3.3.1 Alkalmazandók-e a településrendezési terv előírásai a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetén? Mitől függ, hogy igen vagy nem?

Méptv.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás esetében törvény vagy kormányrendelet a kiemelt beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozóan törvényben, miniszteri rendeletben, kormányrendeletben foglalt

- területrendezési követelményekhez,
- településrendezési, építési, településképi és telekalakítási követelményekhez,
- örökségvédelmi követelményekhez,
- fás szárú növényekre vonatkozó követelményekhez, valamint

a helyi építési szabályzatban és a más önkormányzati rendeletben foglalt

- településrendezési, építési és telekalakítási követelményhez,
- településképi követelményekhez, valamint
- a helyi önkormányzat által megállapított helyi védelemre, helyi emlékekre és
- fás szárú növényekre vonatkozó követelményekhez

képest eltérő követelményt állapíthat meg. Az anyagi jogszabályi követelmények meghatározásával együtt különös eljárási szabályok is megállapíthatóak.

Közcélú kiemelt beruházások esetében előzőeken túl

- a miniszteri rendeletben foglalt országos tűzvédelmi követelményekhez, továbbá
- a kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben foglalt környezetvédelmi követelményekhez

képest is megállapítható eltérő szabály. Az anyagi jogszabályi követelmények meghatározásával együtt különös eljárási szabályok is megállapíthatóak

Törvény vagy kormányrendelet a változtatási tilalom, valamint a telekalakítási és építési tilalom alkalmazását kizárhatja, amely alapján az eljáró hatóság a tilalmat figyelmen kívül hagyja.

Fentiekre tekintettel, amennyiben nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás kapcsán eltérő területrendezési, településrendezési, építési, településképi stb. követelmények kerülnek megállapításra a kiemelést elrendelő törvényben vagy kormányrendeletben, akkor kizárólag ezeket az eltérő rendelkezéseket kell alkalmazni.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánítható egy beruházás, ha

- részben vagy egészben európai uniós támogatás, illetve részben vagy egészben központi költségvetési támogatás felhasználásával valósul meg, ÉS
- katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, védelmi ipari, rendvédelmi, katasztrófavédelmi vagy vízgazdálkodási célú és rendeltetésű építmény,
- energetikai célú vagy közcélú nyomvonalas építmény,
- oktatási, kulturális, egészségügyi vagy szociális célú építmény, valamint egyházi vagy nemzetiségi célú és rendeltetésű építmény,
- a Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami feladatokról, valamint egyes fejlesztések megvalósításáról, továbbá egyes törvényeknek a Magyarország filmszakmai támogatási programjáról szóló SA.50768 számú Európai Bizottsági határozattal összefüggő módosításáról szóló 2018. évi XLIX. törvény III–III/B. Fejezetében meghatározott beruházások,
- a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak jogszabály szerinti településképvédelmi környezetében, nemzeti és történelmi emlékhelyen és a közvetlenül szomszédos ingatlanokon, vagy világörökségi területen megvalósuló építmény,
- nemzetgazdasági szempontból stratégiai fontosságú, a Kormányval stratégiai megállapodást kötött gazdálkodó szervezet által tervezett építmény, VAGY

- legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely megteremtését biztosító beruházás megvalósítására irányul.

Kiemelt jelentőségű üggyé nyilváníthatók, ha európai uniós és központi költségvetési támogatás felhasználása nélkül valósulnak meg

- a szénhidrogén-kutatáshoz és -termeléshez kapcsolódó,
- a közúti közlekedési infrastruktúra-beruházáshoz kapcsolódó,
- Ipari parkban vagy logisztikai parkban megvalósuló kereskedelmi, szolgáltató, ipari, raktározási vagy logisztikai rendeltetésű építési

beruházások.

3.3.2 Milyen esetben keresné meg a területrendezési tervtanácsot a településterv készítése vagy módosítása esetén?

Méptv.

A településrendezési tervtanács segíti

- a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervvel történő összhang biztosítását, továbbá
- az általános településrendezési és építési követelmények megfelelő figyelembevételét

a településterv készítése során.

A településrendezési tervtanács a településrendezési terv **szakmai véleményezése során vizsgálja**, hogy az

- összhangban van-e az országos, térségi és a vármegyei területrendezési tervekkel, területfejlesztési koncepciókkal és programokkal, a településfejlesztési tervvel, valamint az ágazatok fejlesztési koncepcióival, terveivel,
- segíti-e a településfejlesztési tervben megjelenő, a település egészére vagy részeire vonatkozó jövőkép megvalósítását,
- megfelel-e a Méptv. 74. §-ában megfogalmazott követelményeknek,
- figyelembe veszi-e a területhasználatot befolyásoló jogszabályokat, különösen a terület- és a településrendezésre, a környezetvédelemre, a természet- és tájvédelemre, a termőföldvédelemre, az árvíz- és a belvízvédelemre, a közlekedésre, az infrastruktúra-hálózatok elemeire, az akadálymentes épített környezet követelményeire, a katasztrófavédelemre, az építészeti és kulturális örökség alakítására és védelmére, továbbá a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló egyezmény hatékony végrehajtására és a kiemelkedő egyetemes értékek megőrzésére vonatkozó szakmai követelményeket, valamint a Magyarország által elfogadott szakmai, nemzetközi egyezményeket és szakmai irányelveket,
- a terv tisztázta-e a tervezett területhasználat környezeti, társadalmi és gazdasági hatásait,
- megfelel-e a rá vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásoknak, valamint a szakmai igényesség és szakszerűség követelményeinek.

A településrendezési tervtanács véleményének kikérése **nem kötelező**, arra jogszabály csak lehetőséget biztosít a települési önkormányzat polgármesterének, illetve a településterv tervezőjének. Amennyiben a tervezés során a fenti szempontok bármelyike kapcsán kétség

merül fel, akár a tervező, akár a polgármester vagy a főépítész részéről, érdemes megkeresni a településrendezési tervtanácsot és kikérni a véleményét.

A településrendezési tervtanács véleményének kikérésekor **az alábbi eljárási szabályokra figyelni kell:**

- A vélemény a készülő településterről, vagy annak módosításáról a tervre vonatkozó véleményezési szakasz megkezdését megelőzően kérhető.
- A tervtanács véleményét a megkereséstől számított 30 napon belül alakítja ki azzal, hogy a tervet véleményezésre alkalmasnak vagy véleményezésre nem alkalmasnak nyilvánítja. Véleményezésre alkalmassá nyilvánítás esetében is előírhatóak olyan feltételek, amelyek teljesítése esetén minősül véleményezésre alkalmasnak a tervdokumentáció.
- A tervtanács vélemény köti az állami főépítészt a településterv véleményezési eljárása során.

3.4 A fővárosi tervek

3.4.1 Mi a különbség egy átlagos vidéki 5000 főnél nagyobb település és egy fővárosi kerület településtervei között? (tartalom, többszintű tervek)

Méptv. és 419/2021. kr

Az utolsó helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választása szerinti év első napján legalább 5000 fő népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább

- az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- az építési telkek beépítési módjára, az építési helyre, az elő-, oldal- és hátsókeretre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
- a közterület-alakításra és a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
- településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-értvényesítési eszközöket,
- a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket – ha a törvény felhatalmazása alapján nem készül külön helyi védelmi rendelet, és
- a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

A megyei jogú városokra, a Fővárosra és a fővárosi kerületekre vonatkozó eltérő szabályok

- nem csak egy helyi építési szabályzat készülhet,
- a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket – a helyi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja

Kizárólag a Főváros területén alkalmazandó szabályok

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

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

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat

- az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően, a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének (**DÉSZ**),
- a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület (**VÉSZ**)

felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító helyi építési szabályzatot is elfogad.

A Duna-parti építési szabályzat (**DÉSZ**) a Duna vízfelületére vonatkozóan az úszóművek elhelyezésére és használatára vonatkozó előírásokat is tartalmazhat.

Ha a fővárosi önkormányzat a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott **határidőre** a fenti jogszabályokat (FRSZ, DÉSZ, VÉSZ) vagy azok módosítását nem fogadja el, és ezzel akadályozza a fővárosi kerületi önkormányzat jogalkotási kötelezettségét, a fővárosi kerület a kerületi építési szabályzatot vagy annak módosítását a területfejlesztési és területrendezési tervek alapján fogadja el azzal, hogy az FRSZ, DÉSZ, VÉSZ elfogadása után, legkésőbb két éven belül a kerületi építési szabályzatot a fővárosi rendelkezéseknek meg kell feleltetni.

3.4.2 Miről rendelkezhet a Duna-parti Építési Szabályzat? Mi a területi hatálya? Hol alkalmazható?

Méptv. és 419/2021. kr

Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ): **a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére, valamint a Margitsziget területére** az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító **fővárosi önkormányzati rendelet**, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz

A Duna-parti építési szabályzat a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül és **a Duna vízfelületére vonatkozóan az úszóművek elhelyezésére és használatára vonatkozó előírásokat** is tartalmazhat.

A Duna-parti építési szabályzat területi hatálya alá tartozó területre a kerületi önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket nem állapíthat meg, a korábban megállapított ilyen szabályokat nem kell alkalmazni.

A DÉSZ a többi fővárosi településtervtől önálló megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat alapján készül, a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése rendelettel **helyi építési szabályzatnak minősülő településtervként** fogadja el.

Tartalmára a helyi építési szabályzatra a törvényben és kormányrendeletben rögzítetteket kell figyelembe venni.

Amennyiben telekalakítási engedélyezési eljárás során olyan telekosztás történik, amelynek ingatlan-nyilvántartási átvezetése után a kialakuló új telkek valamelyike már nem lesz közvetlenül határos a Duna főmedrével, akkor elvileg automatikusan kikerül a DÉSZ hatálya alól, de a csatlakozó KÉSZ hatálya alá csak akkor tud átkerülni, ha a KÉSZ módosításra kerül (nem csak a területi hatályt kell kiterjeszteni, hanem szabályozási elemeket is meg kell állapítani).

3.5 Eljárási szabályok

3.5.1 A településtervezési munka során milyen esetekben kerülhet kapcsolatba a településtervező az állami főépítésszel? Mi az ő szerepe az egyes folyamatokban?

Méptv. TÉKA, 76/2009, 419/2021. kr

A településtervező az önkormányzati főépítésszel van közvetlen kapcsolatban, azonban a településterv készítése és módosítása során az egyes eljárási szakaszokban kapcsolatba tud kerülni az állami főépítésszel, mivel

- lehetősége van a véleményezési szakaszt megelőzően az állami főépítész által vezetett településrendezési tervtanács véleményét kikérni
- a véleményezési eljárás során szükséges egyeztető tárgyalásokon szakmai vitát tudnak folytatni egymással.

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

Az állami főépítész

- vezeti a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot,
- szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítész feladatok ellátáshoz,
- térségi területfelhasználási engedélyben igazolja a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangját, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával (a továbbiakban: összhang igazolása),
- lefolytatja a területrendezési hatósági eljárást,
- javaslatot tesz az eljárás típusára, ha az egyeztetés típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester, illetve a főpolgármester kezdeményezésére a kérdés eldöntése érdekében,
- véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni,
- záró szakmai véleményében a TÉKA-tól való eltéréshez hozzájárulhat a településterv készítése vagy módosítása során, ha azt a TÉKA kifejezetten megengedi,
- ha a kiadott záró szakmai véleménye az önkormányzat szerint jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül, az önkormányzat kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével,
- törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez, ha az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül.

3.5.2 Miért fontos az örökségvédelem véleménye és adatszolgáltatása a településterv készítése, illetve módosítása során?

Méptv. és 419/2021. kr

A műemlékekre vonatkozóan sajátos szabályok állapíthatóak meg, ezért fontos, hogy az adatszolgáltatás pontos és naprakész legyen.

A védetté nyilvánítás következtében létrejött műemléki védelem tényének adatait, valamint az ezzel összefüggő jogot és adatot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A meghatározott jog, tény és adat bejegyzésére az ezt megállapító hatóság végleges döntésével felhívja az ingatlanügyi hatóságot. A tény, adat bejegyzésének elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti.

Ha a védettség feltétele már nem áll fenn, az ingatlanügyi hatóság a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásból a közhiteles nyilvántartást vezető hatóság felhívására törli.

A helyi építési szabályzatban a műemléki nyilvántartás tartalmának megfelelő változtatásokat a helyi építési szabályzat következő módosítása során át kell vezetni, ha a helyi építési szabályzattal érintett ingatlan a hatályos helyi építési szabályzatban vagy településképi rendeletben megállapítottakhoz képest utóbb védetté válik, védettsége módosul, vagy a védettsége megszűnik. (Nem változtat a védettség tényén, ha a védettséget, vagy annak megszűnését a helyi építési szabályzat nem tartalmazza.)

A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.

Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi (vagy korábban települési örökségvédelmi) hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel. A műemlékvédelmi hatástanulmány elkülönülten készített munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a Kötv.-ben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, amennyiben a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartásba vett régészeti emlékek és műemléki értékek is vannak.

Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

A műemléki értéket hordozó ingatlan **telekalakítása**, önálló ingatlanná történő kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a védett érték épségét, jellegét, a településszerkezetben, településképi betöltött szerepét a kialakuló telekhatárok biztosítják, és a történeti-látványkapcsolatok nem sérülnek, továbbá, ha a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerül eltérő ingatlanra. Műemléki értéket hordozó, történetileg vagy használati módjában összetartozó ingatlanok telekegységének biztosítására, valamint az ilyen ingatlanok egyesítésére törekedni kell.

Műemlékvédelmi érdekből a műemléken végzett építési tevékenység vagy beavatkozás során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól **a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni.** Az eltérést írásban indokolni kell. Az országos építési követelményektől és nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható. Ebben az esetben is meg kell azonban felelnie a közhasználatú építménynek az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének.

3.5.3 Mi a teendő, ha egy helyi építési szabályzat módosítása során a módosítandó elemek egy része egyszerűsített, egy része rövid eljárásban is kezelhető, és melyek ezen eljárások esetei?

Méptv. és 419/2021. kr

Amennyiben a tervezési feladat összeállításakor derül ki, hogy a módosítandó elemek egy része egyszerűsített, egy része rövid eljárásban kezelhető, alapvetően javasolt egyszerűsített eljárást lefolytatni.

Ha a rövid eljárásban az állami főépítész állapítja meg, hogy egyes módosítandó elemek csak az egyszerűsített eljárás szerint módosíthatók, akkor ezeket „átutalja” egy másik eljárásba, vagyis arra vonatkozóan az önkormányzatnak új véleményezési eljárást kell indítania, már az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

Ha az egyeztetés típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester, illetve a főpolgármester egyeztetést kezdeményez a kérdés eldöntése érdekében az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál (a továbbiakban: állami főépítésznél), amely az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.

Az egyszerűsített eljárás lehetőségének esetei:

- településterv készítése vagy módosítása esetén, ha
 - o országos közérdek érvényesítése érdekében szükséges beruházás (Méptv.23.§), vagy
 - o nemzetgazdasági szempontból kiemelt építési beruházás megvalósítása miatt indokolt (Méptv 193.§),
 - o a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
- a településterv módosítása esetén, ha
 - o a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,
 - o nem tartozik egyik fenti esetbe sem, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rövid eljárás lehetőségének esetei:

- magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik (ide értve, ha a településképi rendelet változatlan tartalommal kerül beemelésre a rendezési tervbe), de ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését,
- elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik,

- helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - o a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,
 - o új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;
 - o építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
 - o helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;
 - o a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy
 - o a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

Fenti esetek vonatkoznak a még hatályban lévő, településtervnek nem számító tervfajták (településrendezési eszközök) módosítására is.

3.6 Illeszkedés: építés, telekalakítás

3.6.1 Milyen következményei vannak annak, ha a helyi építési szabályzat nem szabályoz teljeskörűen? Mit kell figyelembe venni az illeszkedés során? Mihez kell illeszkedni?

Méptv. és 384/2016. kr. Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit

A tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni

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

A tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához

történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

- a telek mérete és zöldfelületének mértéke **a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri**, vagy azt meghaladja,
- a **telek beépítettsége és beépítési magassága** a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá
- a tervezett **épület legmagasabb pontja** a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,
- a telek **beépítési módja** a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- a tervezett épület **fő rendeltetése** megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével

A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

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

3.7 Zöldinfrastruktúra

3.7.1 Melyek azok a követelmények melyek meghatározzák a település zöldinfrastruktúráját?

Méptv. Téka és 282/2024. kr.

A települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településkép-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;

A követelmények, amelyek meghatározzák a zöld infrastruktúra kialakítását, az alábbi tényezőkből tevődnek össze **(282/2024. kr)**:

Ökológiai szempontok

Biodiverzitás megőrzése:	A zöld infrastruktúra célja az élőhelyek védelme és a különböző növény- és állatfajok számára kedvező környezet biztosítása.
Éghajlatváltozás elleni védelem:	A zöldfelületek, mint például parkok, erdők vagy zöld tetők, szerepet játszanak a szén-dioxid elnyelésében, a levegő tisztításában és a hősziget hatás mérséklésében.

Fenntarthatóság

Vízgazdálkodás:	A zöld infrastruktúra fontos szerepet játszik a
-----------------	---

Energiamegtakarítás:	csapadékvíz szabályozásában (pl. zöld tetők, esőkertek, vízgyűjtő rendszerek), valamint a víz elpárologtatásában és visszatartásában.
Szociális és közösségi szempontok	A zöld területek, fák, illetve növényzet csökkenthetik az energiafogyasztást, például az árnyékolás révén.
Közösségi tér biztosítása:	A zöld infrastruktúra segít a szabadidős tevékenységek, a közösségi találkozások és a pihenés számára kedvező környezet kialakításában.
Egészségügyi előnyök	A zöld területek hozzáférhetősége javítja a lakosság egészségét, csökkenti a stresszt, javítja a mentális jólétet és serkenti a fizikai aktivitást.
Gazdasági szempontok	
Infrastrukturális költségek csökkentése:	A zöldinfrastruktúra – mint pl.: a zöld tetők és esőkertek –, csökkentheti az esővíz elvezetésének költségeit és a hősziget hatás elleni védekezést segíti.
Befektetési és ingatlanértékek:	A jól kialakított zöld infrastruktúra növeli az ingatlanok értékét és vonzóbbá teszi a települést a lakók és látogatók számára.
Tervezési és jogi követelmények	
Zöldterületi szabályozás:	A településrendezési tervekben meghatározott zöldterületek aránya és elhelyezkedése fontos szempont a zöld infrastruktúra kiépítésében.
Környezeti hatásvizsgálat:	A fejlesztési projektek keretében gyakran környezeti hatásvizsgálatot kell végezni, amely figyelembe veszi a zöld infrastruktúra fejlesztését és megővését.

A Méptv meghatározza az alapelvek között **a természeti rendszerek megőrzésének elvét**: A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész részt vesz az országos zöldinfrastruktúra stratégia kidolgozásában.

A települési zöldinfrastruktúra ellátottság alapkövetelményei (TÉKA 12.§)

Az önkormányzatnak a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a **megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat** kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről. A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek **folytonossága, illeszkedése** mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatás fogalma: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

A településterv megalapozó és alátámasztó, munkarészei tartalmazzák a táji és természeti adottságok és jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat bemutatását, tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatot, a táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat figyelembe vételével.

Ezek a tényezők együttesen alakítják a település zöld infrastruktúráját, amely hosszú távon hozzájárul a fenntartható fejlődéshez és a települések élhetőségéhez.

3.7.2 Sorolja fel a zöldinfrastruktúra elemeit, azok összefüggéseit, hatását a településre!

Méptv., TÉKA és 282/2024. kr

A zöldinfrastruktúrával kapcsolatos fogalmakat részben a Méptv, részben a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

települési

zöldinfrastruktúra elem (282/2024 kr.):

a települési zöldinfrastruktúra **szerkezetét** adó

- **vonalas vagy foltszerű**, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz**, valamint
- **egyéb**, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészeiben meghatározott, **településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek**,

amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

zöldfelületi elem:

a települési zöldinfrastruktúra **növényi alkotórészei**, különösen **fa, cserje, lágyszárú, gyp (282/2024 kr.);**

zöldfelületi tanúsítvány:

a telek vagy ingatlan zöldinfrastruktúra-ellátottságát igazoló okirat, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti esetekben készül és az abban foglalt számítási módszerrel meghatározott ökológiai teljesítőképességét tartalmazza (Méptv.);

zöldmezős terület:

a beépítésre nem szánt területeknek a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a természetközeli övezetbe sorolt területrésze (Méptv.);

zöld útlevel:

igazoló okirat, amely az építmény teljes életciklusa alatt a zöld energia, zöld környezet és a tudatos zöld használat igazolására szolgál (Méptv.);

zöld védjegy rendszer:

a növényi alapanyag ökológiai megfelelőségét és ökológiai

lábnyomát minősítő rendszer, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti módszerrel kerül meghatározásra.

A települések zöld infrastruktúrája olyan természetes vagy természetes eredetű rendszereket és elemeket jelent, amelyek a városok környezetében biztosítják az ökológiai és szociális rendszerek fenntarthatóságát, és hozzájárulnak a település élhetőségéhez.

A **zöldterület** állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert. (TÉKA 32. §)

A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen. (282/2024. kr.)

A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk** az alábbiak közül (282/2024. kr.):

- az *egészség védelme* a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszerűséssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
- az *anyagjavarok védelme* a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
- az *élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása* a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
- a *mentális egészség védelme* a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.

A települési zöldinfrastruktúra rendszerének hatékony működéséhez szükséges zöldfelület mennyiséget a **település teljes közigazgatási területén** biztosítani kell. A települési zöldfelületek térbeli folytonosságát és minőségét a **telkek szintjén** is biztosítani kell.

4 TÉKA-val kapcsolatos kérdések

4.1 Övezetek és fajtái

4.1.1 Mit gondol, van-e olyan település, amelynek a területe kizárólag beépítésre szánt területekből áll? Hol és hogyan lehetséges ez?

TÉKA

Nincs, mert minden településen vannak legalább közlekedési területek és zöldterületek.

A település közigazgatási területének **beépítésre szánt** területe általános használata szerint lehet

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterület,
3. kertvárosias lakóterület,
4. falusias lakóterület,
5. településközponti vegyes terület,
6. intézményi vegyes terület,
7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
8. általános gazdasági terület,
9. ipari gazdasági terület,
10. egyéb ipari gazdasági terület,
11. üdülőházas üdülőterület,
12. hétvégi házas üdülőterület vagy
13. különleges beépítésre szánt területe,
 - a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,
 - a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület,
 - a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
 - az oktatási központok területe,
 - az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
 - a nagykiterjedésű sportolási célú terület,
 - az üdülőtábor, a táborhely és a kemping területe,
 - a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
 - az állat- és növénykert területe,
 - a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
 - a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
 - a hulladékkezelő, hulladéklerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
 - a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a kikötő és a repülőtér területe,
 - a temető területe,
 - a mezőgazdasági üzemi terület,
 - az egyéb helyi sajátosságot hordozó terület.

4.1.2 Milyen tipikus beépítésre nem szánt területek vannak? Jellemzően hol jelölhetők/jelölendők ki?

TÉKA

A település közigazgatási területének **beépítésre nem szánt** területe általános használata szerint lehet

1. közúti közlekedési terület,
2. egyéb közlekedési terület,
3. közműelhelyezési terület,
4. hírközlési terület,
5. közpark zöldterület,
6. közkert zöldterület,
7. védelmi célú erdőterület,
8. rekreációs célú erdőterület,
9. egyéb erdőterület,
10. kertes mezőgazdasági terület,
11. általános mezőgazdasági terület,
12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
13. vízgazdálkodási terület,
14. természetközeli terület vagy
15. különleges beépítésre nem szánt terület
 - az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
 - a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
 - a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
 - a vadaspark, arborétum területe,
 - a temető területe,
 - a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
 - a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület,
 - a burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány,
 - a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
 - az üdülőtábor, a táborhely, kemping területe,
 - a mezőgazdasági üzemi terület,
 - az egyéb helyi sajátosságot hordozó terület.

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

- az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,
- a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
- településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak, azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

4.1.3 Melyek azok a területhasználatok, amelyekben lakás létesítése nem vagy csak nagyon korlátozott mértékben engedhető meg? Mit gondol, miért?

TÉKA

A beépítésre szánt területek között 5 olyan általános területhasználat is van, melyek kifejezetten lakó rendeltetés elhelyezésére szolgálnak. A többi területhasználat alapvetően más rendeltetések elhelyezését szolgálja, lakófunkció korlátozásával vagy legfeljebb szolgálati lakások elhelyezésének lehetővé tételével. Ennek célja, hogy a lakóterületek általános használat csoportjába tartozó területek alkalmasak arra, hogy a megfelelő életfeltételek, a különböző alapszolgáltatások (pl. oktatási, nevelési, egészségügyi stb.) a területen, vagy közelségében elvárható legyen). Emellett a TÉKA kizárja azokat az általános használatokat, melyek alapvetően a tartós életvitel szempontjából zavaró hatást fejtenek ki, környezeti, használati, egészségügyi szempontból.

Az **intézményi vegyes területen** elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot.

A **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen** önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

Az **általános gazdasági területen** önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

Az **ipari gazdasági területen** önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

Az **egyéb ipari gazdasági területen** önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

Az **üdülőházas üdülőterületen** belül lakórendeltetés nem helyezhető el és meglévő rendeltetés lakórendeltetéssé nem sorolható át. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.

A **hétvégi házas üdülőterületen** közösségi szórakoztató és lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Közüti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el, azzal, hogy lakás – egy szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

Az **egyéb közlekedési területen** – magánút kivételével – a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el, azzal, hogy lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

A **zöldterület** övezeteiben lakás nem helyezhető el.

Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a **kertes mezőgazdasági területen** egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az **általános mezőgazdasági területen** egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a telek nagysága a két hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A **tárgyadálkodási mezőgazdasági területen** lakó rendeltetés nem helyezhető el.

4.1.4 Milyen javaslata lenne a parkolási előírásokra

- > gyalogos preferenciájú utcában?
- > 5m széles egyirányú utcában?
- > '70-es évekbeli lakótelepen?

TÉKA

A helyi építési szabályzat a TÉKA 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásokról – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

- a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és
- az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

A TÉKA-ban és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásokról egyedi eltérés adható, ha

- a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételeivel vagy műemlék – ideértve a helyi emléket is – sérelmével lenne kialakítható,
- az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy
- az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.

Fentiek alapján

- > *gyalogos preferenciájú utcában*: ha a közösségi közlekedés megfelelő, akár elegendő lehet
 - a gazdasági kiszolgálás számára parkolást biztosítani vagy

- időszakos lehetőséggel éjszaka az utcán is megengedhető a parkolás, de nappal nem, vagy
 - a mélygarázsokba kizárólagos parkolóbehajtás biztosítása;
- > *5m széles egyirányú utcában:* egyik oldali parkolás, a kapubehajtókkal szembeni parkolás tiltásával;
- > *'70-es évekbeli lakótelepen:* akár többszintes területhasználat megengedésével mélygarázs és felette közpark kialakításával, vagy közterületi felszíni parkolóban;

4.2 Eltérés a TÉKA-tól (megengedőbb, szigorúbb, egyedi)

4.2.1 Milyen esetekben lehet eltérni a TÉKA-tól? Mondjon 5-5 példát az egyes esetekre!

TÉKA

A TÉKA három eltérési lehetőséget határoz meg. Az alábbiak szerinti első két eltérési lehetősége a településrendezési terv készítése során, a harmadik az építészeti-műszaki terv készítése esetén alkalmazható, meghatározott feltételekkel.

A TÉKA-ban foglaltaktól való eltérésre a **településrendezési terv készítésének és módosításának** egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

- az eltérésre e rendelet lehetőséget biztosít (a továbbiakban: **általános eltérés**), vagy
- az eltéréshez az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki (a továbbiakban: **állami főépítészti eltérés**)

Általános eltérés: ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá, ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a településrendezési terv (HÉSZ) előírásait kell alkalmazni.

Egyes szabályok meghatározását a TÉKA közvetlenül a településrendezési tervbe (HÉSZ) utalja, pl.:

- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke,
- a megengedett szintszám és utcai légtérrány,
- az épületben elhelyezhető rendeltetések száma – egyes építési övezetek kivételével – (pl. kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterület),
- lejtős terepen a támfal kialakításának módja,
- hulladéklerakó terület kijelölése.

Általános eltéréssel a helyi építési szabályzat az alábbiakban térhet el a TÉKA rendelkezéseitől (37 esetkör) pl.:

- a TÉKA szerinti beépítési határértékeknél szigorúbb követelmények meghatározása,
- a településközponti vegyes területen, lakóépületben szállás jellegű rendeltetés elhelyezhetőségének lehetővé tétele,
- a TÉKA-ban szereplő egyéb rendeltetés kizárása,
- a magánutak legkisebb szélességére vonatkozó szabályok rögzítése,
- a védelmi célú erdőterületen kizárhatja az épület elhelyezését,

- tilthatja mezőgazdasági birtoktest kialakíthatóságát,
- a barnamezős területekre a beépítési határértékekre megengedőbb követelményeket határozhat meg,
- nyúlványos telek kialakítását megengedheti,
- a telek fásítottságának mértékét szigoríthatja,
- közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész elhelyezését lehetővé teheti,
- parkolók telken kívüli biztosítását megengedheti,
- a mélygarázsok terepszint alatti összekötését szomszédos telkeken lehetővé teheti,
- a kerítés kialakításának módjáról rögzíthet eltérő előírást,
- a zárt szennyvíztárolás tiltásáról rendelkezhet,
- a csapadékvíz visszatartásának módjáról és mértékéről rendelkezhet.

Állami főépítész eltérés: meghatározott esetekben a TÉKA-tól a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre a TÉKA kifejezetten lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, **az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész**, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

Az állami főépítész a záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

- az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) a) pontjában foglaltak.

Állami főépítész hozzájárulással megengedhető a záró véleményben (9 esetkör)

1. beépítési határértékeknél megengedőbb követelmény
 - különleges beépítésre nem szánt terület esetén a megengedett beépítettség felső határától (10%) való eltérés
 - különleges beépítésre nem szánt területen beépítési és zöldfelületi határértékeknél megengedőbb érték,
2. a TÉKA-ban nem szereplő (többször) rendeltetés elhelyezhetősége,
3. kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterületen a minimális telekméret és a rendeltetési egységek száma, hétvégi házas üdülőterületen a minimális telekméret eltérése,
4. településközponti és intézményi vegyes területen új kereskedelmi létesítmény bruttó alapterületétől való eltérés,
5. egyéb beépítési mód megállapítása,
6. az oldalkert szélességének kialakult állapot esetén való meghatározása,
7. építési határvonalon kívülre eső épületrész elhelyezhetősége,
8. az épület pincszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői létesítése a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán,
9. a TÉKA személygépjármű és kerékpár, motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásaitól – a napi fogyasztási cikket árusító üzletekre vonatkozó szabályok kivételével – való eltérés.

Egyedi eltérés: Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, a TÉKA-ban és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a meghatározott feltételek fennállása esetén, a szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indoklással ellátott kérelemre **egyedi eltérést** kell adni.

Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha azt

- az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
- az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
- az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
- az épület kedvezőbb településképi illeszkedése,
- az épület energiahatékonyságának növelése, vagy
- a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel

indokolja.

Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó

- a terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb,
- beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel lehet nagyobb,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb,
- zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb,
- a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 százalékos is lehet.

4.2.2 Milyen esetekben javasolható nyeles telek kialakítása? Milyen alapvető követelményei vannak?

TÉKA

nyúlványos telek:

a telektömbön belüli olyan telek, amely csak – elsődlegesen ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllal kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz;

szintterületi mutató:

az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – telekterület hányadosa;

telek legnagyobb beépítettsége:

a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.

Alapvető szabályok a nyúlványos telekre vonatkozóan:

Az alábbi feltételek megléte esetén alakítható ki nyúlványos telek:

- ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, vagy
- meglévő zárványtelek megközelíthetőségének érdekében ÉS
- ha a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi.

Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.

A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségére, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.

Nyúlványos teleknek **egynél több teleknyúlványa nem lehet.**

Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.

A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3,00 méternél keskenyebb és 6,00 méternél szélesebb nem lehet.

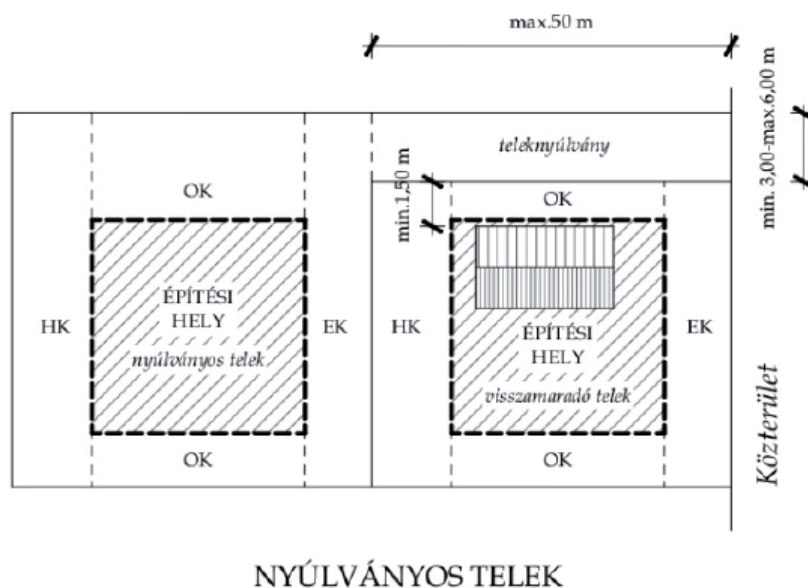
A nyúlvány **50 méternél hosszabb nem lehet.**

A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják.

Ha a telekhatár mellett **teleknyúlvány** van, akkor annak **teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert-** méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,50 méternél kisebb távolság nem lehet.

Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha **a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne.**

Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló **kerítés** megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.



5 Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

5.1 Tilalmak

5.1.1 Milyen fajta tilalmakat ismer, melyiket milyen esetben lehet elrendelni és azt ki teszi meg?

Méptv. és 419/2021. kr

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

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

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni.

A tilalom nem terjed ki:

- a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más

építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

- a korábban gyakorolt használat folytatására,
- az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- a hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- a honvédelmi és katonai célú területre, és
- összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A változtatási tilalom tartalma:

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

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

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

A változtatási tilalom alá eső területen – a fent ismertetett esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A telekalakítási és építési tilalom tartalma:

Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,
- a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása érdekében,
- műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.

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

A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

A tilalmakat – a változtatási tilalom kivételével – a helyi építési szabályzat mellékletében fel kell tüntetni.

5.1.2 Milyen építési munkát lehet végezni építési és változtatási tilalom esetén? Mutassa be a különbségeket!

Méptv.

Az építési és változtatási tilalom két olyan sajátos jogintézmény, amelyek különböző szabályokat tartalmaznak a településeken végezhető építési munkákra vonatkozóan. Bár mindkettőt a településrendezési célok, feladatok megvalósíthatóságának biztosítására rendelik el, de a tilalom alatt végezhető munkák köre különbözik egymástól.

A tilalom nem terjed ki:

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

A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

- a bontási munkák,
- az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,
- a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m² hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és
- az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

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

A változtatási tilalom alá eső területen – azok az esetek kivételével, melyre a tilalom nem terjed ki –

- telket alakítani,
- új építményt létesíteni,
- meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani,
- továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást **végrehajtani nem szabad.**

A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat és a telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni

5.2 Telekalakítás és szabályai

5.2.1 Sorolja fel a telekalakítás fajtáit, jellemzőit! A helyi építési szabályzat mit határozhat meg a telekalakítással kapcsolatban?

Méptv. TÉKA és 384/2016. kr

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

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

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

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

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

A telekalakítás lehet:

- telekcsoport újraosztása,
- telekfelosztás,
- telekegyesítés,
- telekhatár-rendezés vagy
- vasúti telekalakítás.

A helyi építési szabályzatban kell meghatározni a telekalakítási szabályokat, azaz a kialakítható telek legkisebb méretét, a beépíthető telek méretét, a telek szélességét és mélységét.

Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint **telekalakítási szabályok**.

Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, és a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, nyúlványos telek is kialakítható átalakuló terület kivétellel. Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.

Meglévő zárványtelek megközelíthetőségének érdekében is kialakítható nyúlványos telek az alábbiak szerint:

- A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségére, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.
- Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.
- Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.
- A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3,00 méternél keskenyebb és 6,00 méternél szélesebb nem lehet.
- A nyúlvány 50 méternél hosszabb nem lehet.
- A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják.

5.2.2 A telekalakítási eljárás során mit vizsgál a hatóság a HÉSZ tükrében? Mit kell vizsgálnia, ha a településen nincs hatályban HÉSZ?

(Méptv., TÉKA, 384/2016)

A telekalakítási hatóság

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

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

A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell, hogy a telekalakítás (384/2016. kr)

- a Méptv. valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak,
- a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (TÉKA) foglaltaknak,

- a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek

megfelel-e.

Nem kell vizsgálni a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek birtokösszevonási céllal történő telekalakításánál 50 hektárig, azzal a feltétellel, hogy a kialakítandó földrészletek területe nem lehet kisebb a változás előtti területnél, ide nem értve a táblán belüli megközelítés céljából kialakítandó utakat.

A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló **telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.**

Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló **telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.** A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat **magánútra vonatkozó rendelkezéseit** teljesíteni kell.

Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest **a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.**

Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – az előzőeken túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége **nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.**

Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a **telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná,** a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével **önálló építményekké alakítják át.** Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

Telekalakítással érintett beépített vagy beépítésre tervezett telek (azaz folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység) esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési **övezethatár és övezethatár** – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és

katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – **kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.**

A tömbtelken a már meglévő épületek részére **úszótelkek** alakíthatók ki.

Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

- az épületet,
- az előlépcsőt és az épület körüli járdát,
- az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint
- az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

Nyúlványos telek a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (TÉKA) előírásai szerint alakítható ki.

A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

Amennyiben megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan **nincs hatályban helyi építési szabályzat** – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen –, telket alakítani csak úgy lehet, ha

- teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a 384/2016 kr. IV. Fejezetében foglalt előírások, és
- érvényesülnek a **kialakult állapothoz illeszkedés** Méptv. 83. §-ában foglalt követelményei.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,

Az illeszkedésnél az állami **ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületeket** kell figyelembe venni.

A Kormány által rendeletben **kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy** tárgyát képező közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulását követően, a megvalósult állapotot rögzítő térképi adatváltozás során a beruházással érintett földrészletek telekalakítása, telekcsoport újraosztása esetében **a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.**

A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.

A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.

5.3 Kártalanítás

5.3.1 Milyen következményei lehetnek az építési jogok korlátozásának? Milyen típusú korlátozások lehetnek?

Méptv.

Ha a helyi önkormányzat

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

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

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

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

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési **tilalom felülvizsgálatát** a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni.

5.3.2 Mikor nem jár kártalanítás az építési jogok korlátozása miatt?

Méptv.

Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik. (Méptv. 15.§)

Fentiektől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli,

ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye. (Méptv. 15.§)

Az építésjogi kártalanítás:

Ha a helyi önkormányzat

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

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított **7 év eltelte után kerül sor az építési jogok megváltoztatására** vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a **korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.**

Nem jár kártalanítás

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

esetében.

Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően **nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység**, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti. Ebben az esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

5.4 Településrendezési szerződés

5.4.1 Mi az összefüggés a telepítési tanulmányterv, a településrendezési szerződés és a helyi építési szabályzat között?

Méptv. és 419/2021. kr.

A településrendezési szerződés

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

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

A településrendezési szerződés **tárgya lehet különösen**

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

A telepítési tanulmányterv

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

Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez,
- a településrendezési szerződés megalapozásához és
- az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 419Kr. mellékletének figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a Kr. szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. A 7 éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

Eljárási szabályok

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési

tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervet a főépítész véleményezését követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg.

A 7 éven belül készült korábbi, a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A felhasználhatóságot az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésében.

5.4.2 Kik a szereplői a településrendezési szerződés folyamatának? (partnerek, szerződő felek)

Méptv. és 419/2021. kr

beruházó – cél megvalósítója: az érintett telek tulajdonosa vagy a telken beruházni szándékozó

Feladata:

- Kezdeményezi a beruházással összefüggésben a településterv módosítását
- Telepítési tanulmánytervet készíttet a beruházással összefüggésben.
- Átvállalhatja azon egyéb költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- Finanszírozhatja a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozását.
- Vállalhatja új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítását.
- Tudomásul veszi, hogy a megkötött településrendezési szerződés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.
- Tudomásul veszi, hogy a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények kapcsán a tervekben szükséges módosítások átvezetésre kerülhetnek, amelyek a terv tartalmát befolyásolják.

önkormányzat (települési, fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is)

Feladata:

- Dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- A szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településtervezés készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.
- Amennyiben a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, a cél megvalósítója, az önkormányzat ezzel elszámolni köteles.
- A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- A telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel.
- A településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét.

településtervező jogosultsággal rendelkező tervező (szükség esetén szakági tervező)

Feladata:

- Elkészíti a településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervet.
- A szerződés megkötése esetén elkészíti a főépítési feljegyzésben meghatározott tartalommal a településtervezés tervezetét.

önkormányzati főépítész

Feladata:

- Meghatározza a telepítési tanulmányterv tartalmát.
- Véleményt mond az elkészült telepítési tanulmánytervről.
- Döntésre előkészíti a településrendezési szerződést.

partnerek

Feladatuk:

- Véleményezik a településterv készítését vagy módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet a településrendezési szerződés megkötését megelőzően.

5.5 Településrendezési kötelezés

5.5.1 Mi a településrendezési kötelezés? Sorolja fel a fajtáit és hasonlítsa össze őket! Mikor és milyen módon hozhat az önkormányzat településrendezési kötelezésről döntés?

Méptv. és 419/2021. kr

Településrendezési kötelezés keretében önkormányzati hatósági döntéssel

- beépítési kötelezettség,
- leállási kötelezettség,
- helyrehozatali kötelezettség vagy
- beültetési kötelezettség rendelhető el.

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

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

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

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

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében – az

ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli **beültetési kötelezettségét** írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a **helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.**

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

A helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében a kötelezettségek feltüntetendők, mint sajátos jogintézmények.

6 Településkép-védelem

6.1 A településkép védelmének rendszere

6.1.1 Mi a célja a településkép-védelemnek? Mutassa be a fajtáit, a védelem célját!

Méptv.

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

A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban – vagy a törvényben meghatározott esetekben önálló védelmi rendeletben – településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja. A fővárosi önkormányzatot a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat vonatkozásában ugyanezek a szabályozási jogkörök illetik meg.

Törvény és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet településkép-védelmet biztosíthat – településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök megállapításával – a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének területére, valamint országos településkép-védelmet olyan módon, hogy erre a területre a területileg illetékes önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket nem állapíthat meg.

Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során **különös figyelmet kell fordítani a településkép**, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.

Az országos településkép-védelem

A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyekre a településkép védelme érdekében

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

A helyi településképi-védelem

A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területe kivételével –

- a település teljes közigazgatási területére,
- a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre,
- telekstruktúrára vagy egyedileg meghatározott egyéb területére – ideértve építési övezeteket, övezeteket vagy azok csoportját –
- az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi, továbbá
- a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó

településképi követelményt állapíthat meg.

A településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében településképi arculati **kézikönyv** készül.

A településképi-védelem érvényesítése

Az építési tevékenység során a településképi követelmények teljesítése az építtető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége, tervező és kivitelező hiányában az építtető felelőssége.

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

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

A helyi építési szabályzat vagy külön meghatározott esetekben az önálló helyi védelmi rendelet

- tartalmazza a helyi emlékek feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, a helyi emlékekkel összefüggő településképi-érvényesítési eszközökre, továbbá a helyi emlékek nyilvántartására vonatkozó követelményeket,

- tartalmazhatja a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt –, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

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

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

6.1.2 Ki rendelhet el védelmet a településképpel kapcsolatban, milyen formában, milyen céllal?

Méptv.

A Kormány rendeletben állapíthatja meg

- az országos településképvédelemmel érintett településképi szempontból kiemelten meghatározó területet és az érintett ingatlanokat,
- a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre vonatkozó kiemelt településképi követelményeket,
- a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében alkalmazandó településképvérvényesítési eszközöket, az egyes eszközök alkalmazásának eseteit, módját, részletes szabályait, a vonatkozó eljárások szabályait, beleértve az eljárásokban vizsgálandó településképi szempontokat és az eljárások alóli mentesség feltételeit,
- a támogatási és ösztönző rendszer alkalmazását, továbbá
- az országos településképvérvényesítési eszközök alkalmazására hatáskörrel rendelkező hatóságokat és feladatkörrel rendelkező egyéb szerveket,
- a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében kiszabható településképvédelmi bírság mértéke megállapításának szempontrendszerét és a bírság megfizetési módjának részletszabályait,
- valamennyi kiemelt beruházás esetén a megvalósításával összefüggő, az általánostól eltérő területrendezési követelményeket, eltérő településrendezési, építési, településképi és telekalakítási követelményeket, eltérő örökségvédelmi, helyi védelemre és helyi emlékekre vonatkozó követelményeket, eltérő fás szárú növényekre vonatkozó követelményeket, valamint mindezekhez a kapcsolódó eljárási szabályokat,

A települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat – rendeletben állapíthatja meg

- a helyi építési szabályzat keretében (kivételesen meghatározott esetekben önálló védelmi rendeletben) a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképvédelmi bírság behajtására vonatkozó

részletes szabályokat, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

A fővárosi önkormányzat rendeletben állapíthatja meg a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó településképi követelményeket, valamint településképi-értékesítési eszközöket.

Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

6.2 Országos településképi-védelem

6.2.1 Mit jelent az országos településképi védelem, hogyan jön létre, milyen dokumentumok alapozzák meg?

Méptv. és 19/2018. kr.

A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyekre a településképi védelme érdekében

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

Kiemelt nemzeti emlékhely az Országház és környéke.

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

A kézikönyv részletes településképi követelményeket meghatározó, az egyedi és a részletes településképi követelmények érvényesítését szolgáló sajátos szemléletformáló eszköz, amely a kiemelt településképi-védelmi környezet teljes területére készül.

A kézikönyvet véleményeztetni kell a 419/2021. kr. szerint. A kézikönyvet a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság (KNEB) határozattal fogadja el.

A kézikönyv bemutatja a kiemelt településképi-védelmi környezet kimagaslóan egyedi karakterét meghatározó értékeket, településképi és arculati jellemzőket, a településképi minőségi formálására vonatkozó részletes településképi követelményeket, illetve az egyedi és a részletes településképi követelmények érvényesítési módjára továbbá a településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat, iránymutatásokat.

A kiemelt településképi-védelmi környezetre vonatkozó egyedi településképi követelmények és a reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények a településképi-védelmét és az egységes arculat fenntartását és kialakítását szolgálják.

Az egyedi településképi követelmények fajtái:

- a területi építészeti,
- az építészeti,
- a cégjelzésekre, üzletjelzésekre, plakátokra, emléktáblákra, egyéb berendezésre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó,
- a sajátos építményszabályokra, műtárgyra vonatkozó és
- a közterületek alakítására vonatkozó

követelmények.

A kiemelt településkép-védelmi környezetben lévő telken az egyedi településképi követelményekkel, a kormányrendeletben meghatározott beépítési szabályokkal összhangban tartható fenn építmény, valamint végezhető építési és egyéb tevékenység.

A kiemelt településkép-védelmi környezetben cégjelzés, üzletjelzés, plakát, emléktábla, egyéb berendezés és egyéb műszaki berendezés önállóan vagy építményen az egyedi településképi követelményekkel összhangban tartható fenn, helyezhető el, illetve végezhető azon tevékenység.

A kiemelt településkép-védelmi környezetben lévő telken sajátos építményszabály, műtárgy az egyedi településképi követelményekkel összhangban tartható fenn, helyezhető el, illetve végezhető azon építési és egyéb tevékenység.

6.2.2 Milyen speciális szabályok vonatkoznak az országos településképi védelem alatt álló ingatlanon?

19/2018. kr.

Kormányrendelet **egyedi** településképi követelményeket és beépítési szabályokat állapít meg.

A kiemelt nemzeti emlékhely és a településkép-védelmi környezetének területe együtt a kiemelt településkép-védelmi környezet.

Településképi szabályok:

- A kiemelt településkép-védelmi környezetben lévő telken reklám, reklámeszköz a Méptv.-ben, és a reklámok közzétételével kapcsolatos kormányrendeletben és a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott követelményekkel összhangban tartható fenn, helyezhető el, illetve végezhető azon tevékenység.
- A kiemelt településkép-védelmi környezetben lévő közterület a követelményekkel összhangban tartható fenn, illetve végezhető azon építési és egyéb tevékenység.
- A kormányrendeletben egyedi védelemmel jelölt épületen építési tevékenység egyszerűsített építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján végezhető.
- Építészeti együttes részét képező, vagy a kormányrendeletben utcaképi védelemmel jelölt, épület közterületi traktusát, illetve a közterületre néző homlokzatát eredeti formájában kell megőrizni, illetve azon építési tevékenység egyszerűsített építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján végezhető.
- Az egyedi településképi követelmények a kiemelt településkép-védelmi környezetben lévő műemlékre, műemléki környezetre, műemléki jelentőségű területre és a fővárosi helyi egyedi és területi védett értékekre is kiterjednek.

Beépítési szabályok a kiemelt nemzeti emlékhelyre és településképi környezetére:

- Nem tartható fenn és nem valósítható meg olyan rendeltetés, illetve rendeltetési egység, amely önmagában vagy a rendeltetésszerű használata során a megvalósuló tevékenységgel sérti a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságát, továbbá nem illeszkedik a kiemelt nemzeti emlékhely történelmi, műemléki és egységes településképi megjelenéséhez, arculatához, illetve akadályozza vagy csorbítja az országos megemlékezések méltó lebonyolítását.
- Kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetéssel összefüggő önálló rendeltetési egység megvalósítása és a rendeltetés módosítása az e rendelet szerinti szakmai konzultáció és – településképi véleményezési eljáráshoz nem kötött tevékenység esetén – településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység.
- **Emeletráépítés** esetén az emeletráépítéssel létrejövő magasság 1,0 méternél nagyobb mértékben nem haladhatja meg a csatlakozó épület utcai homlokzat-, párkány- és gerincmagasságát.
- Az egyes **épületrészek magassági növelése** során a gerincmagasságot a kialakult szomszédos gerincmagasságok figyelembevételével kell megállapítani, azzal, hogy a gerincmagasság sehol nem lehet a fennálló gerincmagasságnál, valamint a szomszédos épületek gerincmagasságánál 1,0 méterrel nagyobb.
- **Új épület elhelyezésénél**, emelet ráépítésénél, illetve tetőtéri szint térfal-magasítással járó átépítésénél együttesen kell figyelembe venni az e rendeletben meghatározott egyedi településképi követelményeket
- **Tető** eredeti formájának és geometriájának, tetődíszének, illetve díszes tetőfelépítményének rekonstrukciója során, illetve azzal összefüggésben történő beruházás esetén a településrendezési tervben előírt beépítési szabályok figyelmen kívül hagyhatók.
- **Közműellátási hálózat** létesítményei és szerelvényei épületben vagy közterületen – az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel – terepszint alatt helyezhetők el.
- Közműellátási hálózat létesítményei és szerelvényei közterületen, terepszint felett a KNEB által előzetesen meghatározott módon és időtartamra helyezhetők el. A terepszint feletti elhelyezést a KNEB részére be kell jelenteni.
- **Hulladékudvar**, valamint – terepszint alatt elhelyezés kivételével – hulladéksziget nem létesíthető.
- A közterületet érintő kábelek és közművezetékek elhelyezése során a **járda burkolatot** az egyes járdaszakaszok egységes megjelenésének biztosításával kell helyreállítani.
- **Közműátépítés során**, az üzemen kívül helyezett, felhagyott közműhálózatokat a szolgáltatónak el kell bontania.
- A **közműellátási hálózat** közterületről látszó, a kézikönyvben szabályozott elemei – ideértve az aknafedeleket, nyílászárókat is – a kézikönyvben foglaltaknak megfelelően alakíthatók ki.
- **Közterületen** nem tartható fenn és nem valósítható meg olyan építmény, vendéglátó terasz, egyéb közterületi építmény, továbbá műtárgy, sajátos építményszakasz, pavilon, amely önmagában, vagy a rendeltetésszerű használata során megvalósuló tevékenységgel sérti a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságát, továbbá nem illeszkedik a kiemelt településképi-védelmi környezet történelmi, műemléki és

egységes településképi megjelenéséhez, arculatához, illetve akadályozza vagy csorbítja az országos megemlékezések méltó lebonyolítását.

- **Vendéglátó terasz** kizárólag vendéglátási rendeltetéshez, épülethez kapcsolódóan telepíthető.

A településképi szempontból kiemelten meghatározó területre kormányrendeletben kijelölt államigazgatási szerv (**Budapest Főváros Kormányhivatala**)

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

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

A kijelölt államigazgatási szerv a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott szempontok mellett mérlegeli, hogy a jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza az értékek megőrzését vagy kialakítását.

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

6.3 helyi településképvédelem, arculati kézikönyv

6.3.1 Sorolja fel a helyi településképvédelem eszközeit, ismertesse milyen lehetőségei vannak az önkormányzatnak, egy a számára fontos objektum fennmaradásának biztosítására!

Méptv. és 419/2021 kr.

A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településképvédelmét a helyi építési szabályzatban – vagy a Méptv.-ben külön meghatározott esetekben önálló védelmi rendeletben –

- településképi követelmények meghatározásával,
- településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint
- önkormányzati településképvérvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja, valamint
- a helyi építészeti örökség arra érdemes elemeit helyi emlékké nyilváníthatja.

A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének területe kivételével –

- a település teljes közigazgatási területére,
- a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre,
- telekstruktúrára vagy egyedileg meghatározott egyéb területére – ideértve építési övezeteket, övezeteket vagy azok csoportját –
- az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi,
- háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó

településképi követelményt állapíthat meg.

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

A településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében **kézikönyv** készül. A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat a normatív határozata mellékleteként fogad el. A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni

- a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit,
- a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel,
- a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint
- a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

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

Településkép-érvényesítési eszközök

A településkép védelme érdekében az önkormányzat

- **tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít** a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
- kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően **településképi véleményt adhat** az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),
- **településképi bejelentési eljárást**
 - folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási

- méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,
- folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetismódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,
- **településképi kötelezést** adhat ki és településképi-védelmi bírságot szabhat ki,
- a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten **településképi-védelmi bírságot** szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

6.3.2 Mutassa be a település arculati kézikönyvet (TAK), milyen szabályokat hozhat az önkormányzat a településképi-védelem érdekében!

Méptv. és 419/2021 kr.

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

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

A kézikönyv, illetve a településképi szabályozás **az önkormányzati főépítész közreműködésével és a társadalmi nyilvánosság széleskörű biztosításával készül**, a településfejlesztési és a településrendezési tervvel összhangban, a település teljes közigazgatási területére. A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet **a települési önkormányzat a normatív határozata mellékleteként fogad el**.

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

A kézikönyv **minimális tartalma** a következő:

- A település bemutatása, általános településképi, településkarakter;
- Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők;
- Településképi szempontból eltérő karakterű területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával;

- A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek;
- Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása; és
- Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések.

Ha beépítési vázlat is készül, annak tartalmát a megalapozni kívánt településképi követelmények határozzák meg, és elkészítése során a beépítési tervre vonatkozó tartalmi követelmények irányadók.

A kézikönyvet **a főváros esetében**

- a kerületi önkormányzat a kerület teljes közigazgatási területére,
- a fővárosi önkormányzat
 - o a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott területre,
 - o a fővárosi helyi egyedi védelem fennmaradásának biztosítására és
 - o a főváros településképi szempontból meghatározó területeire
 fogadja el.

A kerületi önkormányzat a kézikönyvet a fővárosi kézikönyv figyelembevételével, az abban foglaltakkal összhangban levő tartalommal fogadja el.

A kézikönyvben foglaltakat az illetékes tervtanács a véleménye kialakításánál figyelembe veszi.

A kézikönyv készítése és módosítása eljárásrendje

Kézikönyv és településképi rendelet, illetve a helyi építési szabályzat egyidejű módosítása egy egyeztetési eljárásban történhet. A kézikönyvről szóló döntés megelőzi a településképi rendeletről vagy a helyi építési szabályzatról szóló döntést.

A kézikönyv készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadók:

- a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és
- véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

A kézikönyv véleményezésére jogosult államigazgatási szervek:

- területileg illetékes nemzeti park igazgatóság
- örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal
- honvédelemért felelős miniszter
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Magyar Építész Kamara

7 Az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer

7.1 Az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök fajtái

7.1.1 Sorolja fel milyen eszközei vannak az önkormányzatnak, hogy értékesítse a településképpel kapcsolatos előírásait. Milyen szerepe van ebben a főépítésznek?

Méptv. és 419/2021 kr.

A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati **településkép-értékesítési eszközök** segítik elő.

A településkép védelme érdekében az önkormányzat

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

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

A településkép-értékesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.

A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a

fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – **önkormányzati főépítést alkalmaznak.**

Az önkormányzati főépítész

- a **szakmai konzultáció** az önkormányzati főépítész feladata. A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész emlékeztetőt készít, amelyben rögzíteni kell a felvetett javaslatok lényegét, valamint az önkormányzati főépítész lényeges nyilatkozatait.
- **vezeti a helyi építészeti tervtanácsot**, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
- közreműködik a kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- szakmailag **közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében** – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –,
- szakmailag **előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt**, kivéve ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja.

7.1.2 **Hogyan függenek össze egymással a településképi-értékesítő eszközök, mi történik, ha az építető nem ért egyet az önkormányzattal?**

Méptv. és 419/2021. kr

A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területe kivételével –

- a **település teljes közigazgatási területére**, a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre, telekstruktúrára vagy egyedileg meghatározott egyéb területére – ideértve építési övezeteket, övezeteket vagy azok csoportját – az **építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi**,
- háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó

településképi követelményt állapíthat meg.

A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati településképi-értékesítési eszközök segítik elő. Ezek a következők:

- tájékoztatás és szakmai konzultáció
- településképi vélemény
- településképi bejelentési eljárás lefolytatása
- településképi kötelezés.

A településképi védelme érdekében az önkormányzat

- **tájékoztatást ad és szakmai konzultációt** biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
- kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően **településképi véleményt** adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez .

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

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

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

Az önkormányzat- **településképi bejelentési eljárást**

- folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,
- folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,

településképi kötelezést adhat ki és településképi-védelmi bírságot szabhat ki,

- a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településképi-védelmi bírságot szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását fogatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

A **településképi bejelentési eljárás, a kötelezés** önkormányzati hatósági eljárás, melyre az Ákr. szabályai vonatkoznak. Ha a döntést átruházott hatáskörben a polgármester hozta meg, kifogást emelni a Képviselő-testülethez lehet.

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

7.2 A településképi véleményezési eljárás

7.2.1 Milyen esetekben folytathat le településképi véleményezési eljárást egy települési önkormányzat és mely esetekben nem?

Méptv. és 419/2021

A településképi védelme érdekében **az önkormányzat kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően** településképi véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: **településképi véleményezési eljárás**).

Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település képviselő-testülete településképi véleményezési eljárást folytathat le az engedélyezési eljárásokat megelőzően, ha

- a véleményezési eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletben rendelkezett, amelyben meghatározta a véleményezés részletes szempontjait is, és
- a területi építészeti tervtanácsnak vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre.

Az önkormányzat építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához adhat településképi véleményt.

A fővárosi önkormányzat a fővárosi helyi emlékek minősülő építmények esetében adhat az építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, bontási engedélyezési eljáráshoz, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához településképi véleményt.

A helyi önkormányzat **településképi véleményezési eljárásban** – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez. Véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy ha a településen nem működik helyi építészeti tervtanács, az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét. A tervtanács eljárása és a főépítész szakmai előkészítése beszámít az eljárási határidőbe.

Nem folytathat le településképi véleményezési eljárást az önkormányzat az alábbi esetekben:

- Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. **Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.**
- A **településképi szempontból kiemelten meghatározó területre kormányrendeletben kijelölt államigazgatási szerv kiemelt településképi**

véleményezési eljárást folytathat le és településképi véleményt adhat az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez. (állami főépítész és országos építészeti tervtanács)

- **Az állami építési beruházások** rendjéről szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt építési beruházások vázlatterveinek, építészeti-műszaki, illetve kivitelezési dokumentációjának tekintetében.

7.2.2 Milyen joghatása van a településképi véleménynek?

Méptv. és 281/2024

A településképi véleményezési eljárás

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

Az önkormányzat a véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy ha a településen nem működik helyi építészeti tervtanács, az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét. A tervtanács eljárása és a főépítész szakmai előkészítése beszámít az eljárási határidőbe.

Ha az önkormányzat határidőn belül nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek kell tekinteni.

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

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

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

Az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell a **szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet**, vagy a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre **javasoló településképi véleményt**, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét.

Az építési engedély kérelemhez csatolni kell a tervezett építési tevékenységet **engedélyezésre javasoló településképi véleményt** vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt.

7.3 Bejelentés, kötelezés, bírság, ösztönzés

7.3.1 Sorolja fel mikor folytathat le az önkormányzat településképi bejelentési eljárást, mi ennek a menete!

419/2021 kr.

Az önkormányzat **településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni** az építmények **rendeltetésének megváltoztatása** – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény **rendeltetési egységei számának megváltozása** – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében. A Méptv. 33. alcíme szerinti egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozás esetén településképi bejelentési eljárás nem folytatható le.

Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást **folytathat le**

- az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi **engedélyhez** vagy örökségvédelmi **bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek**, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és
- a cégek, cég- és üzletjelzések, Berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően,

ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre szerepel a kormányrendeletben, és e tevékenységek megkezdését, illetve az elhelyezést a települési önkormányzat rendeletében településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte.

A bejelentési eljárás során

- a kérelem és annak melléklete,
- a hiánypótlás és
- az ügyfél által tett nyilatkozat

elektronikus úton vagy – természetes személy esetén – **papír alapon**, írásban terjeszthető elő.

A bejelentés tartalmazza:

- a bejelentő nevét,
- a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- a folytatni kívánt építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát és
- az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezésének tervezett időtartamát.

A bejelentéshez a **településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.**

Az önkormányzat az eljárás során álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati **főépítész szakmai véleményét.**

A településképi bejelentési eljárásban az **általános közigazgatási rendtartásról** szóló törvény szerinti jogszerű hallgatásnak van helye. A bejelentési eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.

Az önkormányzat a Méptv.-ben meghatározott 15 napos határidőn belül

- a tervezett építési tevékenységet, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – **tudomásul veszi**, ha
 - o a bejelentés megfelel a kormányrendeletben meghatározott követelményeknek,
 - o a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez, és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezése illeszkedik a településképhez, valamint megfelel a településképi követelményeknek, és
 - o a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;
- **elutasítja** az építési tevékenységre, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezésére vagy rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha
 - o a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, és azt a kormányrendeletben meghatározottak szerinti esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja is alátámasztja,
 - o a tervezett cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezése nem illeszkedik a településképhez, vagy nem felel meg a településképi követelménynek,
 - o a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg;
- **megszünteti az eljárást**, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a kormányrendeletben meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás oka fogottá válik.

Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, valamint a cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezéséről, a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról **6 hónapon belül** gondoskodni kell.

Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül **hatósági bizonyítványt** állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.

Az önkormányzat **ellenőrzi** a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását. Ha az önkormányzat az ellenőrzés során a bejelentés megtételének elmulasztását vagy azt észleli, hogy a településképi bejelentés köteles tevékenység folytatására a bejelentés elutasítása ellenére, vagy a tudomásul vett bejelentéstől eltérő módon kerül sor,

- **kötelezést ad ki**, vagy
- településképvédelmi **bírság kiszabása mellett az utólagos bejelentést tudomásul veszi**.

7.3.2 Hogyan lehet a lakosságot ösztönözni, hogy a településképi megújuljon, de a hagyományos utcakép megmaradjon?

Méptv. és 419/2021. kr.

A településképi kötelezés és a településképi-védelmi bírság

Ha az ingatlant érintően

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

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

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

A határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

A településképi-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

Önkormányzati támogató és ösztönző rendszer

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

A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt –, valamint a védett építmény

rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

8 A műemléki értékek védelme

8.1 A műemléki értékek védelmének fajtái

8.1.1 Mutassa be a műemléki védelem felépítését és annak elmúlt időszakhoz képest történt változásait!

Méptv.

A Méptv. jelenleg hatályos fogalommeghatározásai:

építészeti örökség	értéket képviselő építmények, azok együtteseinek, tájépítészeti alkotásoknak összessége, annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt, valamint a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek;
műemlék	olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;
műemléki érték	minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír;
nemzeti emlék	hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké minősít és műemlékké nyilvánít;
helyi emlék	hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít;

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter védetté nyilvánítja a nemzeti emlékek minősülő műemléki értékeket és területeket, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti, és ellátja a műemlékek központi nyilvántartásának vezetését.

Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – rendeletében **helyi emlékké** nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet

meghatározó építészeti és táji érték védelme. A helyi emlékké nyilvánítás során vizsgálni kell a településen található, az állam által nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket.

Kötv. 2024.IX.30-ig hatályos előírásai

Műemlék	olyan közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott műemléki érték, amelyet miniszteri döntéssel, határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánítottak.
Műemléki érték	minden olyan építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, vagy műemléki terület, valamint ezek maradványa, továbbá azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség hovatartozás-tudata szempontjából országos jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában.

A műemléki értékeket a miniszter rendeletben nyilvánította műemlékké vagy műemléki területté, amelynek tartalmaznia kellett többek között a műemlék kategóriába sorolását **(kiemelten védett műemlék vagy védett műemlék)**.

A korábbi Étv. szerint az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján a 56. § szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a **helyi építészeti örökség** részét képezik. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.

A védettség keletkezésében nincs, a megnevezésekben van változás. Korábban elvált egymástól a műemlék és a helyi építészeti örökség, az új törvény szerint a helyi építészeti örökség részét képező helyi emlék is műemléknek számít. De továbbra is a miniszter nyilvánítja védetté a nemzeti emléket és a helyi önkormányzat hatáskörébe tartozik a helyi emlék rendeleti védelme.

8.1.2 Mutassa be a nemzeti emlékek fajtái, ismertesse azok speciális elemét, a védelem célját!

Méptv.

A Méptv. fogalomértelmezés szerint:

építészeti örökség: értéket képviselő építmények, azok együtteseinek, tájépítészeti alkotásoknak összessége, annak minden beépített alkotórészeivel, tartozékaival és berendezésével együtt, valamint a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek;

műemlék: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;

műemléki érték: minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír;

nemzeti emlék: hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké minősít és műemlékké nyilvánít;

nevesített műemléki érték: értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján megállapított és közhiteles nyilvántartásban szereplő érték, amely a védetté nyilvánítást megalapozza; a nevesítés a műemléki érték egészére vagy annak egyes elemeire – ideértve alkotórészeire, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira – terjed ki;

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

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

A műemlék és a műemléki sajátos helyszín megadható:

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

Műemléki sajátos helyszín

- a történeti kert,
- a történeti temetkezési hely,
- a műemléki terület, amely lehet
- történeti táj,
- műemléki jelentőségű terület,

- műemléki környezet.

A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

A műemléki sajátos helyszínek megőrzésére vonatkozó műemlékvédelmi követelményeket és eljárási szabályokat a Méptv. alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

Történeti kertek

A történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő táj- és kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park. Történeti kertként műemléki védelemben kell részesíteni a kiemelkedő jelentőségű történeti kertet, mely a műemlékkel együttest alkot. A történeti kertet lehetőleg eredeti rendeltetésének megfelelően, teljes eredeti területére kiterjedően kell védelem alá helyezni. A műemléki védelem alatt álló történeti kert egésze nem számolható fel, annak védett részei nem szüntethetők meg. A műemléki védelem alatt álló történeti kert összefüggő ingatlan-együttesétől leválasztott ingatlanok telekegyesítésére törekedni kell, és a műemléki értékek egységes tulajdonosi szerkezetét biztosítani kell. A történeti kert ingatlanán és környezetében a műemléki védelem kiterjed a kertépítészeti alkotás elemeinek a műemlékkel összefüggő történeti, funkcionális kapcsolódására, a műemlékkel és tájjal való együttes eredeti formálására, valamint a történeti látványkapcsolat védelmére.

Történeti temetkezési helyek

Védelemben kell részesíteni azokat a történeti temetkezési helyeket vagy ezek meghatározott részeit, különösen a sírjeleket, síremlékeket, sírépítményeket, amelyek műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei.

Műemléki védelemben részesíthető

- a temető egész területe;
- a temető körülhatárolt területrésze;
- a sírjel, síremlék, sírépítmény;
- a síremlékcsoportok, sírjel, sírépítmény együttesek, vagy azok megjelenése, látványa;
- a temető egyéb építménye, tartozéka, illetve eleme;
- a temetkezési emlékhely.

Műemléki védelem alatt álló történeti temetkezési hely, illetve annak részei nem szüntethetők meg, valamint e törvény alapján védett sírjel, síremlék, sírépítmény nem bontható el.

Műemléki területek

Történeti tájként kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális örökségi épített és táji környezetet, amely történeti, kultúrtörténeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaileg körülhatárolható egységet alkot.

Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

A **műemléki környezet** a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a sajátos környezeti, táji, településszerkezeti adottságokra figyelemmel a Méptv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben részletesen meghatározott adottságok esetében a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendeletben jelöli ki a műemléki környezetet. A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.

8.2 Műemlékvédelmi hatástanulmány

8.2.1 A Műemlékvédelmi hatástanulmány tartalma, mikor kell készíteni?

Részletei majd a kormányrendeletben lesznek.

Méptv. és 419/2021. kr.

Műemlékvédelmi hatástanulmányt (korábban települési örökségvédelmi hatástanulmány) **kell készíteni** a település **településfejlesztési tervének** kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az **tíz évnél régebbi**, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.

Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha a Méptv. szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint **a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel**.

A műemlékvédelmi hatástanulmány elkülönülten készített munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a Kötv.-ben meghatározott **örökségvédelmi hatástanulmánnyal**, amennyiben a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartásba vett régészeti emlékek és műemléki értékek is vannak.

A műemlékvédelmi hatástanulmány kötelező része az értékvédelmi terv, amely alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

Az örökségvédelmi hatóság műemléki hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben.

A településképi rendelet helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi vagy **műemlékvédelmi hatástanulmány települési értékleltára**

A műemlékvédelmi hatástanulmány az alátámasztó javaslat része.

8.3 Helyi védelem

8.3.1 Milyen formában és eljárással nyilvánítható védetté egy helyi építészeti érték? Milyen esetben lehet önálló helyi védelmi rendeletet alkotni?

Méptv.

Helyi emlék: hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít.

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

A helyi építési szabályzat vagy – a törvényben meghatározott esetben – a helyi védelmi rendelet

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

A helyi emlékké nyilvánítás **értékvizsgálaton** alapul. A helyi emlék védelme **területi vagy egyedi védelem lehet.** Helyi emlékké nyilvánításról a képviselőtestület csak abban az esetben dönthet, ha döntéshozatala során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem elrendelését alátámasztó értékvizsgálatról szóló dokumentációt is.

Ha a nemzeti emlék védettsége megszüntetésére került sor, a miniszter a védettség megszüntetését kimondó rendelet kihirdetésével egyidejűleg kezdeményezheti a műemlék fekvése szerinti települési (fővárosban a fővárosi vagy a fővárosi kerületi) önkormányzatnál a helyi emlékké nyilvánítást.

Helyi védelmi rendelet

Egy településre – ide nem értve a megyei jogú városokat, a fővárost és a fővárosi kerületeket – csak egy helyi építési szabályzat készülhet. A helyi építési szabályzat tartalmazza a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket.

A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is

8.3.2 Mi lehet a helyi védelem tárgya? Mi történik, ha magasabb szintű védelmet rendelnek el rá?

Méptv. és 419/2021. kr.

Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – településképi rendeletében védetté nyilvánít. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

A településképi rendelet, illetve a helyi építési szabályzat helyi védelmi előírásai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

A településképi rendelet vagy a helyi építési szabályzat helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt –, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

A helyi védelem az értékvizsgálatban szereplő helyi építészeti örökségre terjedhet ki.

A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

A **területi védelem** esetében a védelem tárgya lehet

- a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés,
- az utcakép vagy utcaképrészlet,
- a növényzet, továbbá
- a település- és tájkarakterelemek megőrzése, értékóvó fenntartása és fejlesztése.

Az **egyedi védelem** esetében a védelem tárgya lehet a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- építményegyüttes, építmény, építményrészlet vagy
- az alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás,
- táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet,
- szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor, valamint
- a fentiekhez kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egésze vagy része.

A helyi védelem alatt álló építészeti örökség meghatározásával egyidejűleg szükséges megállapítani a védelem tárgyára vonatkozó településképi követelményeket.

Ha a településképi rendelet a helyi egyedi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője, főjegyzője – a más jogszabály alapján fennálló egyedi védelem bejegyzése hiányában – az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a helyi védelem jogi jellegként való feljegyzését.

A Méptv. hatálybalépésekor helyi védelemben részesülő építmények egységes állami műemléki nyilvántartása érdekében a helyi önkormányzatok az illetékességi területükön lévő egyedi védelemmel rendelkező építményeket, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek 2025. december 31-ig kötelesek bejelenteni, valamint a helyi védelem elrendelését alátámasztó szakértői dokumentáció másolatát átadni. E bejelentés és a szakértői dokumentáció alapján az eddig helyi védelemben részesített, de nemzeti jelentőségű emlékeket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében 2026. december 31-ig nemzeti emlékké minősíti és műemlékké nyilváníthatja.

Amennyiben a helyi emléket az ágazati miniszter nemzeti emlékké nyilvánítja, akkor azt a helyi védettségi nyilvántartásban és a településterveken is át kell vezetni azok következő módosítása során.

A helyi építési szabályzatban a műemléki nyilvántartás tartalmának megfelelő változtatásokat a helyi építési szabályzat következő módosítása során át kell vezetni, ha a helyi építési szabályzattal érintett ingatlan a hatályos helyi építési szabályzatban vagy településképi rendeletben megállapítottakhoz képest utóbb védetté válik, védettsége módosul, vagy a védettsége megszűnik.

8.4 A műemléki nyilvántartás

8.4.1 Ismertesse ki, milyen módon vezeti a műemléki nyilvántartást, milyen adatokat tartalmaz.

Méptv.

A végrehajtási rendelet nem jelent meg.

A műemléki nyilvántartást a Lechner Tudásközpont vezeti, mint nyilvántartási hatóság.

A műemléki nyilvántartás adattartalma

A nemzeti emlékek és a műemléki sajátos helyszínek központi, közhiteles nyilvántartása digitális szakrendszerekből, valamint papír alapú dokumentumokból áll, amelyet a nyilvántartási hatóság vezet.

A nyilvántartás tartalmazza a védettség létrejöttét, fennállását és megszűnésének tényét, műemléki érték kategóriáját, a védelem fajtáját, az azonosításhoz szükséges adatokat és a műemléki érték leírását. A nyilvántartás részletes adattartalmát az e törvény alapján kiadott kormányrendelet határozza meg.

A nyilvántartás a védettség fennállására vonatkozó adatok tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül, amely tanúsítja a védettség létrejöttének, fennállásának vagy megszüntetésének tényét. A védettség tényére vonatkozó adatokhoz való hozzáférés nem korlátozható. A védettség tényére vonatkozó adatot nyilvánosan elérhető elektronikus felületen hozzáférhetővé kell tenni.

A nyilvántartáshoz szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a legfrissebb országos ortofotó állományt, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszernek a műemléki nyilvántartáshoz szükséges adattartalmú felszínborítási rétegét, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt

legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a nyilvántartási hatóság számára, a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv, illetve annak jogszabályban kijelölt szolgáltatója térítésmentesen biztosítja.

A helyi emlékekről a műemléki nyilvántartási hatóság nyilvános adatbázist vezet.

A műemléki nyilvántartás adatainak kezelése:

A nyilvántartási hatóság a műemléki nyilvántartással kapcsolatos közzétételi és adatfeldolgozási feladatok ellátásával államigazgatási szervet vagy kizárólagos állami tulajdonú gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

A műemléki nyilvántartásból történő, a Méptv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott adatkör szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése alól mentesül a világörökségi gondnokság, valamint a régészeti feltárással jogosult intézmény vagy a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, településterv készítéséhez kapcsolódóan az önkormányzat, amennyiben az adatszolgáltatás iránti kérelmében igazolja, hogy az adatok jogszabályban meghatározott feladatának ellátásához szükségesek.

8.4.2 Mi az összefüggés a műemléki és az ingatlan-nyilvántartás között? A helyi építési szabályzatban mit kell feltüntetni és annak milyen joghatása van.

Méptv. és 419/2021. kr

A végrehajtási rendelet nem jelent meg.

A védetté nyilvánítás következtében létrejött műemléki védelem tényének adatait, valamint az ezzel összefüggő jogot és adatot az **ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni**.

A védelemmel keletkezett jog, tény és adat bejegyzésére az ezt megállapító hatóság végleges döntésével felhívja az ingatlanügyi hatóságot.

A tény, adat bejegyzésének elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti.

Ha a védettség feltétele már nem áll fenn, az ingatlanügyi hatóság a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásból a közhiteles nyilvántartást vezető hatóság felhívására törli.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven a **más jogszabályból következő szabályozási elemként kell feltüntetni** az országos művi értékvédelem elemeit. (világörökségi helyszín és védő övezete, világörökségi várományos terület és védő övezete, a műemlék, a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet, történelmi emlékhely, nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely, történelmi táj, történelmi kert, védett temető, temetkezési hely, régészeti érdekű terület, régészeti lelőhely)

A helyi építési szabályzatban a műemléki nyilvántartás tartalmának megfelelő változtatásokat a helyi építési szabályzat **következő módosítása során át kell vezetni**, ha a helyi építési szabályzattal érintett ingatlan a hatályos helyi építési szabályzatban vagy településképi

rendeletben megállapítottakhoz képest utóbb védetté válik, védettsége módosul, vagy a védettsége megszűnik.

A helyi építési szabályzat műemlékekkel kapcsolatos rendelkezéseit az örökségvédelemmel kapcsolatos országos szabályokkal együtt alkalmazni. Maga a védettség ténye tájékoztató jellegű, nem helyettesíti a műemléki nyilvántartást.

8.5 Emlékhelyek védelme

8.5.1 Sorolja fel az emlékhelyek fajtáit és hasonlítsa őket össze!

Méptv. és 419/2021. kr

Az **emlékhelyek fajtái**: a történelmi emlékhelyek, a nemzeti emlékhelyek és a kiemelt nemzeti emlékhelyek és a magyar emlékpontok. A Méptv. fogalom meghatározása szerint:

kiemelt nemzeti emlékhely: a nemzet és a magyar állam történelmében kiemelkedő jelentőségű nemzeti emlékhely, amelyet az Országgyűlés törvénnyel kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánít

nemzeti emlékhely: a nemzet történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amely a magyar nemzet, illetve a magyar és az ország területén élő nemzetiségek összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet önképében kiemelkedő fontossággal bír, továbbá amely országos jelentőségű állami megemlékezés színhelye lehet, és amelyet az Országgyűlés törvénnyel nemzeti emlékhellyé nyilvánít

történelmi emlékhely: a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít

magyar emlékpont: olyan, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezésben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság emlékponttá nyilvánít

Kiemelt nemzeti emlékhely

Kiemelt nemzeti emlékhellyé az a helyszín nyilvánítható, amely megfelel a **nemzeti emlékhellyé** nyilvánítás törvényben meghatározott feltételeinek és **mind a nemzeti történelemben, mind a magyar állam történetében kiemelkedő jelentőséggel bír.**

A kiemelt nemzeti emlékhely az állami vagyon részét képezi. A kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterület, az ezen felállított szobrok és a Kossuth Lajos tér 1–3. szám alatti, 24894 helyrajzi számon nyilvántartott Országház vagyonkezelője az Országgyűlés Hivatala. A kiemelt nemzeti emlékhely védelmének állami feladatában a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek az Országgyűlés elnökének egyetértésével kell ellátnia

- a kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekek érvényesítését az jogszabályok előkészítése során, illetve az átfogó tervezési programokban;
- a kiemelt nemzeti emlékhely állapotának felmérését és figyelemmel kísérését, továbbá az emlékhelyekhez fűződő nemzeti érték megőrzéséhez, fenntartásához és bemutatásához szükséges intézkedések megtételét;
- a kiemelt nemzeti emlékhely fenntartható használata, fejlesztése és bemutatása érdekében tervek, programok, projektek előkészítését és megvalósítását, melyhez a turizmusért felelős miniszter bevonása is szükséges;

- a kiemelt nemzeti emlékhelyhez fűződő nemzeti értéket hordozó örökség megismerését, fejlesztését és bemutatását elősegítő – köztük oktatási, képzési, ismeretterjesztő – programok kidolgozását és végrehajtását.

A kiemelt nemzeti emlékhely és annak környezete fenntartható használatának megóvása érdekében a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság vagy annak meghatalmazása alapján az Országgyűlés Hivatala látja el.

A Kormány a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzése érdekében a kiemelt nemzeti emlékhely használati rendjét, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyre vonatkozó közterülethasználati szabályokat, továbbá a kiemelt nemzeti emlékhelyre vonatkozó közterület-használati díjakat és az ellenőrzés rendjét – a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével – rendeletben határozza meg.

A nemzeti emlékhely

Nemzeti emlékhellyé az a helyszín nyilvánítható, amely megfelel a **történelmi emlékhellyé** nyilvánítás meghatározott feltételeinek és

- egy **adott történelmi kor meghatározója**;
- a **nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség önazonosításában kiemelkedő szerepe van**;
- eleget tud tenni annak a követelménynek, hogy **országos jelentőségű megemlékezések helyszíne legyen** és
- a magyar **összetartozást** vagy a nemzetiségeinknek a magyarsággal való összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet vagy egy-egy nemzetiségi közösség önképében kiemelkedő fontossággal bír.

A nemzeti emlékhelyeket egységes arculatú – magyar és angol, valamint, ha az emlékhely valamely velünk élő nemzetiséghez kapcsolódik, nemzetiségi nyelvű – ismertető táblával kell megjelölni.

A nemzeti emlékhellyé nyilvánított helyszíneket a Méptv. tartalmazza.

Nemzeti emlékhely részét képező ingatlan kizárólag a magyar állam, belföldi jogi személy, illetve magyar állampolgár tulajdonában lehet.

A történelmi emlékhely

Történelmi emlékhellyé az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható,

- amely alkalmas **megemlékezések tartására**, és ahol **a nemzet kulturális életében társadalmunk műveltségi szintjét, hazánk nemzetközi elismertségét jobbitó**,
 - o az **ország, a nemzet függetlenségének védelmében** a múltban gyökerező, jövőt meghatározó, a nemzet emlékezetére méltó esemény, vagy
 - o az **ország politikai életében irányadó állami döntés**, intézkedés

valósult meg.

A történelmi emlékhelyeket egységes arculatú – magyar és angol, valamint, ha az emlékhely valamely velünk élő nemzetiséghez kapcsolódik, nemzetiségi nyelvű – ismertető táblával kell megjelölni.

A történelmi emlékhellyé nyilvánított helyszíneket törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet tartalmazza.

A magyar emlékpont

Magyar emlékponttá az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható, amelyben vagy amelyen egy, az **egyetemes vagy a nemzeti közemlékezetben**

kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben a nemzet emlékezetére méltó esemény valósult meg.

Az egyes helyszínek magyar emlékponttá nyilvánításáról a Bizottság határozatban dönt.

A magyar emlékpontokkal kapcsolatos véleményező és javaslattevő feladatokat a Bizottság gyakorolja.

A magyar emlékpontokat egységes arculattal kell megjelölni magyar és angol nyelven, valamint, ha az valamelyik magyarországi nemzetiséghez kapcsolódik, az adott nemzetiség nyelvén is.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven a **más jogszabályból következő szabályozási elemként kell feltüntetni** az országos művi értékvédelem elemeit, így felsorolt emlékhelyeket is.

8.5.2 Fogalmazza meg, mely speciális szabályokat kell figyelembe venni a kiemelt nemzeti emlékhelyen történő építési beruházás esetén! Milyen szerepe van az országos főépítésznek ezek során?

Méptv.

A kiemelt nemzeti emlékhely és annak környezete fenntartható használatának megóvása érdekében a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság vagy annak meghatalmazása alapján az Országgyűlés Hivatala látja el feladatokat.

A kiemelt nemzeti emlékhely, valamint a környezetében lévő – Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével kormányrendeletben meghatározott – ingatlanok területe (a továbbiakban: településkép-védelmi környezet) településképi szempontból kiemelt jelentőségű, egyedi településkép-védelem alatt álló területnek minősül.

A **Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozata** szükséges a kiemelt nemzeti emlékhely területén és a településkép-védelmi környezetében végezni tervezett **építési, kereskedelmi, vendéglátási vagy szolgáltatási tevékenységhez**, továbbá minden más tevékenységhez, amely a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzését akadályozza.

A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot nem adja meg, ha a tevékenység sérti a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságát, akadályozza az országos megemlékezések méltó lebonyolítását vagy a tevékenység megvalósítása során létrejövő épület, építmény megjelenését tekintve nem illeszkedik a kiemelt nemzeti emlékhely és annak környezete történelmi és műemléki megjelenéséhez, egységes arculatához, vagy nem felel meg a beépítési szabályoknak és követelményeknek.

A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozatában a tevékenység végzését a feltételhez kötheti.

A kiemelt nemzeti emlékhelyet és annak településkép-védelmi környezetét érintő tevékenységgel kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárás során az eljáró hatóság engedélyt csak a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozatának megadása után adhat ki. Ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló

nyilatkozat megtételét elmulasztja vagy jogellenesen megtagadja, a hozzájáruló nyilatkozatot a kérelmező keresetére a bíróság ítéletével pótolhatja. Ha az előzetes hozzájáruló nyilatkozat pótlását bíróságtól kérték, a tevékenység engedélyezésével összefüggő, folyamatban lévő közigazgatási hatósági eljárást a bíróság döntésének jogerőre emelkedéséig fel kell függeszteni.

A településkép-védelmi környezetben található ingatlanon, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyhez tartozó közterületen bejelentéshez kötött tevékenység csak a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájáruló nyilatkozata kiadását követően jelenthető be. A bejelentést tevő az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot csatolja a bejelentéshez. Ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozat megtételét elmulasztja vagy jogellenesen megtagadja, az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot a kérelmező keresetére a bíróság ítéletével pótolhatja.

A kérelmező a nyilatkozatot akkor támadhatja meg, ha a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot nem adja meg vagy az előzetes hozzájáruló nyilatkozat feltételt állapít meg.

A **Kormány** a kiemelt nemzeti emlékhely nemzeti kulturális értéke megőrzése érdekében **rendeletben állapítja meg az egyedi településképi követelményeket, a beépítési szabályokat**, valamint az ezekkel összefüggő **sajátos építésügyi és örökségvédelmi követelményeket**.

A kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településkép-védelmi környezetében található ingatlan fenntartása, különösen helyreállítása során az **országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól** a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban – műemlékvédelmi, illetve kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekből – **el lehet térni**. A nemzeti **szabványoktól való eltérést** a műemléki értékek megőrzése, továbbá a kiemelt nemzeti emlékhely egyedi településképi követelményeknek való megfelelése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható.

Az **országos főépítész** vezeti az **Országos Építészeti Tervtanácsot**, mely véleményezi a

- a nemzeti emlék körébe tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációt,
- a nemzeti emlékhellyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyekre a településkép védelme érdekében **kiemelt településképi arculati kézikönyv** készítését írhatja elő. A kiemelt kézikönyv az **országos főépítész** és az országos tájépítész **közreműködésével** készül.

9 SZTT és SZT jogosultsági vizsga kiegészítő kérdései

Jelen fejezetben az SZTT és SZT kérdések szerepelnek, az arra való felkészülést a vizsgázóktól gyakorlati tapasztalatuk alapján várjuk el, így ezek kidolgozását jelen segédlet nem tartalmazza. A szakértői tudás jegyzetből nem tanulható meg, az kizárólag a szakmai tevékenység és gyakorlat tanulságainak összessége.

A SZTT és SZT jogosultsági vizsgára jelentkezők a vizsga során kidolgozandó 4 kérdését az alábbiak szerint állítja össze a vizsgaszervező

- 2 kérdés a szakterületi jegyzetből (1 – 8. fejezet)
- 2 kérdés az alábbi listából (9. fejezet)

SZTT és SZT közös kérdései:

1. Külterületen lévő ingatlanon szeretnének lakóházat építeni, de nincsen a településnek hatályos helyi építési szabályzata. Mutassa be, hogyan állapítaná meg a beépítés paramétereit, mit venne figyelembe, javasolná-e az építést.
2. Egy város területén új kisvárosias lakóterület kijelölését kezdeményezi egy befektető az önkormányzatnál. Határozza meg a telepítési tanulmányterv tartalmát.
3. Milyen feltételeket kell biztosítani lakóterületi fejlesztés esetén az önkormányzatnak.
4. Hasonlítsa össze a kártalanítás szabályait az Étv. és a Méptv. alapján.
5. Törvényességi szempontból mikor aggályos egy HÉSZ?
6. Hasonlítsa össze az OTÉK és a TÉKA beépítési magasságra vonatkozó szabályait.
7. Külterületi szántó művelési ágú mezőgazdasági területen 7MW-os naperőművet szeretnének építeni. Mikor valósulhat meg a beruházás?
8. Az építési hatóság elutasította az új lakóház építésének építési engedélyét, mert a település önkormányzata 2022 januári önk. rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a rendezési terv készítése még folyamatban van. Ismertesse a kialakult jogi helyzetet!
9. Milyen eljárási szabályokat kell betartani, amennyiben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vasútfejlesztés miatt szükséges a településrendezési eszköz módosítása?
10. Mutassa be, hogy melyek azok az előírások, amelyeket a TÉKA előírásai közül 2025. július 1-től az építési engedélyezési eljárásban minden esetben figyelembe kell venni?
11. Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le buszmegállóban elhelyezni tervezett reklám ügyében. Helyesen jár-e el, ha a településképi rendelethez tartozóan erre vonatkozóan szabályokat?

12. Milyen speciális eljárásrendet kell követni a Főváros egész területére készülő új településtervezési véleményeztetése során? Mutassa be a teljes eljárásrendet!
13. Rendelkezhet-e a Fővárosi Rendezési Szabályzat a telken belül elhelyezhető parkolók keretszámaival, illetve a P+R parkolók kijelöléséről? Válaszát indokolja!
14. A településrendezési eszköz készítése, illetve módosítása során mely eset(ek)ben kell környezeti értékelést készíteni? Mutassa be a kapcsolatokat a településrendezési eszköz készítésével, egyeztetésével!
15. Mutassa be a környezeti értékelés egyeztetésének eljárási folyamatát és a (tartalmi és eljárási) kapcsolatokat a településrendezési eszköz készítésével, egyeztetésével!
16. Mutassa be mit jelent egy település vonatkozásában a biológiai aktivitás érték szinten tartásának követelménye? Mikor kell biológiai aktivitásértéket számítani?
17. Milyen szabályokat kell figyelembe venni a biológiai aktivitásérték számítás során (milyen esetben, melyik munkarészben, stb.)? A biológiai aktivitásérték számítás során mit tekinthetünk eredeti, vagy módosítás előtti állapotnak?
