

## Jogsabályi változások

**a településtervek tartalmáról, elkészítésének  
és elfogadásának rendjéről, valamint egyes  
településrendezési sajátos  
jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet**

## Településtervek készítése, módosítása

- Kizárólag **azonos vármegyében fekvő településekre** készülhet együttesen településterv.
- A településterv készítése és módosítása az ún. **indító képviselő-testületi döntés** megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.
- Az egyeztető tárgyaláson a véleményezésre jogosult szerv és az önkormányzat **akkor képviselteti magát**, ha a megjelent, **nyilatkozattételre jogosult képviselője** az egyeztetésen felmerült új tények és szempontok alapján **jogosult újraértékelni** a korábban írásban megküldött véleményét, és az érintett szakkérdés, illetve a szükségessé vált tervmódosítás tekintetében nyilatkozatot tud tenni.

## Településtervek készítése, módosítása

- tervek áttekintése **4év → 7 év**
- Biológiai aktivitásérték fenntartása a **főváros területén** belül igazolandó
- Az új beépítésre szánt terület 1 ha-os szabálya akkor is érvényes, ha **egyidejűleg több kisebb terület** kerül átsorolásra úgy, hogy **összesen a területük az 1ha-t meghaladja**

## Településtervek készítése, módosítása

### ➤ A véleményezésre jogosult szerv

- Hiánypótlást írhat ki (15 ill. 8 napon belül 15 napos határidővel)
- Terv átdolgozását írhatja elő (6 hónapos határidővel – eljárás felfüggesztése)

A többi véleményezőt is értesíteni kell !

### ➤ Eljárás típusai (*folyamatábrák*):

- Általános
- Egyszerűsített (*tárgyalás összehívásának határideje 15 napra nőtt*)
- Rövid

### ➤ E-TÉR kötelezettség ! (*átmenetil Hivatali Kapu lehetősége törölve*)

## A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

- A 419. Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalom alapvetően.
- A település önkormányzati **főépítésze határozza meg** a képviselő-testületnek címzett **feljegyzésben**.
  - a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat **tartalmát**
  - **telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát**
  - kivéve:
    - a települési környezeti értékelés
    - műemlékvédelmi hatástanulmányt
- **Szemponatok:**
  - a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon,
  - a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben,
  - biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését

## A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

### ➤ Nem kell megalapozó és alátámasztó munkarész:

- **jogszabályi összhang** megteremtése, rendelkezés **hatályon kívül** helyezése
- **elírás** javítása,
- **rajzi** feldolgozásból, méretarányból adódó **pontatlanság javítása** vagy
- a településképi rendelettel vagy **településképi követelménnyel** történő összhang megteremtése érdekében történik.
- és az alábbiak **együttes teljesülése** esetén:
  - **új beépítésre szánt** terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére **nem kerül sor**
  - a beépítési **paraméterek** változása **nem okozza a beépítési intenzitás** – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – **növelését**
  - a meglévő vagy tervezett **közterület** kiterjedése és szabályozási szélessége **nem csökken**
  - az érintett terület **művi értékvédelemmel** és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül **nem érintett**

## A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

- Ha nem kell megalapozó és alátámasztó munkarész:
  - **A főépítész szakmai összefoglalót készít** a településtervező összefoglalója alapján, mely tartalmazza:
    - a módosításokat,
    - azok indokolását, valamint
    - a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását
  
- **A településképi rendelet módosításához mindig készít a főépítész szakmai összefoglalót**, amely tartalmazza:
  - a módosításokat,
  - azok indokolását,
  - a kézikönyvvel való összhang igazolását és
  - helyi védelmet érintő módosítás esetén az értékvizsgálat eredményét.

## A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

- + **aláírólap** (önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírása)
- **Vizsgálat:**
  - + **Környezetiállapot-jellemzők**, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
  - + Légiközlekedéssel érintett település esetén a **repülőtér** akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
- **Alátámasztó:**
  - + fejlesztési terv esetén **anti-szegregációs program** is készül a Lechner Tudásközpont által fejlesztett és üzemeltetett Országos Szegregátum Térképben elérhető adatok alapján
  - + **műemlékvédelmi hatástanulmány**
  - + az épített környezettel és a települési **zöldinfrastruktúrára** vonatkozó értékelés



## Sajátos jogintézmények

Étv	Méptv
<b>építésjogi követelmények,</b>	
<b>tilalom</b>	<b>a telekalakítási és építési tilalom, a változtatási tilalom</b>
<b>telekalakítás</b>	<b>a telekalakítási követelmények</b>
<b>elővásárlási jog</b>	<b>az elővásárlási jog</b>
<b>kisajátítás</b>	<b>a kisajátítás</b>
<b>helyi közút céljára történő lejegyzés</b>	<b>a helyi közút céljára történő lejegyzés</b>
<b>útépítési és közművesítési hozzájárulás</b>	<b>az útépítési és közművesítési hozzájárulás,</b>
<b>településrendezési kötelezések</b>	<b>a településrendezési kötelezés</b>
<b>kártalanítási szabályok,</b>	<b>az építésjogi kártalanítás</b>
<b>településrendezési szerződés</b>	<b>a településrendezési szerződés</b>
<b>összevont telepítési eljárás</b>	
<b>közterület-alakítás</b>	<b>a közterület-alakítás</b>
<b>településképi bejelentési eljárás</b>	<b>a településképi követelmények és településképi- érvényesítési eszközök</b>
<b>településképi véleményezési eljárás</b>	
<b>településképi követelmények</b>	

## Településrendezési szerződés

### ➤ Telepítési tanulmányterv

- **7. melléklet** szerinti tartalommal
- **Építési beruházás** esetén a **településterv módosításához kötelező**
- **Folyamat:**
  1. az önkormányzati **Főépítész véleményezi a Képviselőtestület felé**
  2. a **polgármester** véleményezteteti a **partnerekkel**
  3. **főépítész feljegyzését** és a partnerek **véleményét** a Képviselőtestület a **TRSZ megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell, arról dönteni kell.**
- kizárólag **településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy** jogosult elkészíteni
- Tartalmazza azon **közfejlesztések körét** és előzetes **költségbecslését**, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

## Településrendezési szerződés

### ➤ TRSZ melléklete

- a **telepítési tanulmányterv,**
- a beérkezett **partneri véleményekre** adott és a **képviselő-testület által elfogadott válaszok**

➤ Ha kéri, az **állami főépítésznek** meg kell küldeni

➤ Ha a **fővárost** és a **kerületet** is érinti a módosítási igény, **egy szerződésben** kell megállapodni

## Településrendezési szerződés

- **Tárgya** lehet különösen (Méptv. 92. § (4))
  - 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
  - azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei
- **Igazolni kell az arányosságot, a vállalt kötelezettség és a cél közti összefüggést!** (Méptv. 92. § (6))
- **Tartalmaznia kell** (Méptv. 92. § ( ))
  - az átvállalás **mikéntjét** (megvalósítás vagy pénz)
  - a vállalt kötelezettség **határidejét**
  - a határidő **elmulasztásának jogkövetkezményeit.**
- **Ingtalan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni** (Méptv. 92. § (8))

## Településkép-érvényesítési eszközök

### ➤ Településképi konzultáció és tájékoztatás

- A TKR-ben foglaltak szerint
- A település főépítésze biztosítja, ~~ha nincs a polgármester~~
- az önkormányzati főépítész emlékeztetőt készít
- 15 napon belül meg kell tartani és az emlékeztetőt is ki kell küldeni
- Köti az önkormányzatot
- Díj nem számítható fel érte

## Településkép-érvényesítési eszközök

### ➤ Településképi véleményezés

- **Ha a véleményezési eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletben rendelkezett, amelyben meghatározta véleményezés részletes szempontjait is**
- **Ha a területi építészeti tervtanácsnak vagy Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre**
- **Esetkörök:**
  - építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,
  - **helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához,**
  - **egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához,**
  - **összevont telepítési eljárás** integrált építési engedélyezési szakaszához

## Településkép-érvényesítési eszközök

### ➤ Településképi véleményezés

- a terv az **ÉTDR-ben** nyújtandó be
- a településképi vélemény:
  - a helyi építészeti **tervtanács szakmai álláspontján** alapul, vagy
  - **ha nincs helyi tervtanács, akkor a főépítész véleményén**
- a tervtanács eljárása beleszámít a határidőbe
- tartalmazhat a HÉSZ rendelkezéseire történő figyelemfelhívást
- A településképi vélemény ellen a közléstől számított **15 napon belül kifogásnak** van helye.
- A kifogást elbíráló állami főépítésznek és területi tervtanácsnak a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló szakmai véleménye **köti az építésügyi hatóságot** a kérelem elbírálása, valamint az új épület egyszerű bejelentésének tudomásulvétele során.

## Településkép-érvényesítési eszközök

### ➤ Településképi bejelentési eljárás

#### ▪ Kötelező:

- az önálló rendeltetési egység **rendeltetésének módosítása** vagy
- az építmény **rendeltetési egységei számának** megváltozása
- **Nem folytatható le:** egyes **kereskedelmi** építményekkel összefüggő rendeltetésváltozás esetén

#### ▪ Lehetőség:

- engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és
- cégek, cég- és üzletjelzések, valamint Berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően,
- ha **a 13. melléklet**ben szerepel a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre, és e tevékenységek megkezdését, illetve az elhelyezést a települési önkormányzat rendeletében településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte.



## Településkép-érvényesítési eszközök

### ➤ Településképi bejelentési eljárásban

- Az önkormányzat haladéktalanul bekéri az **önkormányzati főépítész szakmai álláspontját**
- **Vizsgálati szempontok:**
  - Beadandó munkarészek megvannak-e
  - Településképi illeszkedés
  - Településképi követelményeknek való megfelelelés
  - Rendeltetésváltás megfelel-e a TÉKA és a HÉSZ követelményeinek
- **6 hónapig érvényes** a döntés
- Településképi bejelentés **elmaradása vagy a döntéstől eltérés** esetén
  - **Településképi kötelezés** vagy
  - Utólagos **tudomásul vétel**

## Településtervek módosíthatósága

### ➤ **314 Kr. Tartalmi követelményei szerint (2024.IX.30. állapot)**

- 314 Kr. alapján készített tervek módosításánál
- TFK, ITS, TSZT módosításánál
- 2012. VIII. 06-i OTÉK szerinti HÉSZ-ek módosítása esetén

### ➤ **419 Kr. tartalmi követelményei szerint**

- a kézikönyv,
- a településfejlesztési terv,
- a településrendezési terv és
- a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint
- a TKR módosításánál