



A főépítési és tervtanácsi rendszer Helyzetkép és vitaindító

2026. szeptember 21.



A munkacsoport tagjai

Győrffy Zoltán
Marthi Zsuzsa
Berkecz Balázs
Juhász-Nagy Balázs
Dr. habil Alföldi György DLA
Gábor István
Nagy Iván DLA
Szabó Gábor
Román László
Faragóné Godó Mária

Miből dolgoztunk, és hol tartunk?

Három forrásból épül fel az egyeztetésre szánt munkavázlat

1

Építésztervezők

Kérdőíves válaszok, szöveges hozzászólások és a mindennapi együttműködés kritikái.

2

Főépítészek

A településképi, rendezési és fejlesztési ügyekben szerzett gyakorlati tapasztalatok.

3

Nemzetközi modellek

A napi településképi ügyek és a nagyobb fejlesztési programok eljárási megoldásai.

A diagnózis közös munka. A következő rendszerjavaslat még nem lezárt munkacsoporti álláspont, hanem egyeztetésre szánt vitaindító.

A kérdőív feldolgozása

374 hozzászóló az 552 válaszból · 2026. augusztus

3,2%

szüntetné meg a
főépítési munkakört

9,9%

szüntetné meg a
tervtanácsot

84,2%

jelölte meg az
egyszerűbb szabályozást

2,79

a főépítési rendszer
osztályzata ötös skálán

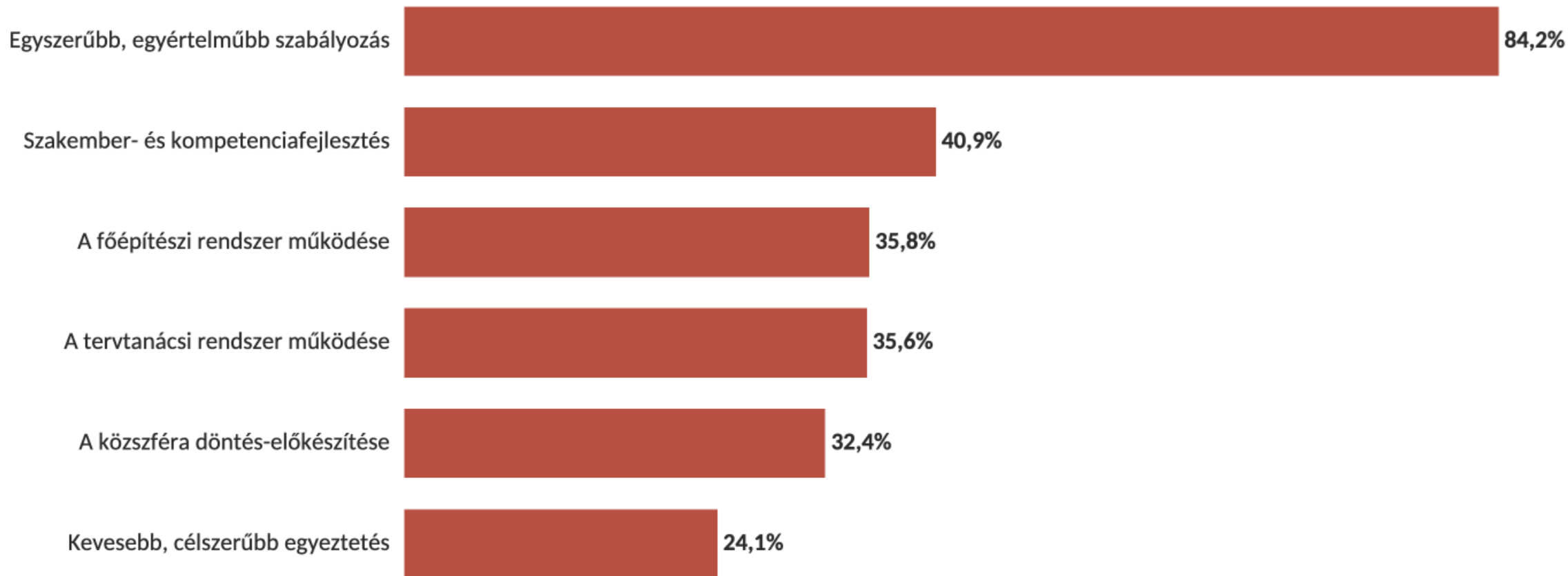
A válaszadók nagy többsége az intézmények megtartása mellett a szerepek és hatáskörök tisztázását várja.

A legnagyobb tehernek a szabályozás bonyolultságát tartják — 4,2 az ötös skálán.

Kiindulópont: az intézmények megtartása mellett világosabb szerepek és egyszerűbb szabályozás szükséges.

Mely változtatásokat jelölték meg a tagok?

Legfeljebb 3 válasz volt választható · 374 válaszadó



Mit kellene megváltoztatni a főépítési rendszerben?

Legfeljebb 3 válasz volt választható · 374 válaszadó



Tervtanácsi rendszer

374 válaszadó · legfeljebb 3 válasz

Min múlik a fejlesztésük?

- 48,9%** külső delegált tagok és rotáció
- 46,5%** világosabb bírálati szempontok
- 41,4%** konzultatívabb működés
- 30,5%** feladathoz igazodó összetétel
- 28,3%** tagok szakmai kompetenciája

Hol indokolt a bevonásuk?

- 78,1%** érzékeny történeti környezet
- 76,5%** jelentős építészeti beruházás
- 63,4%** jelentős fejlesztési projekt
- 58,0%** középületek
- 44,1%** beépítési koncepció kialakítása

A tervtanácsi bevonást főként az érzékeny vagy jelentős ügyeknél tartják indokoltnak.

ÖSSZEGZÉS: problématerkép — hat csomópont

A kérdőív, a hozzászólások és a munkacsoporti diagnózis együtt ide mutat

1 Szerep, hatáskör

A főépítési feladat összemosódik a tervezéssel, a hatósági és a politikai döntéssel. A leggyakoribb panasz: a főépítész a saját területén is tervez.

2 Szabályozás

Nem a főépítész és nem a tervtanács a legnagyobb teher, hanem a szabályozás bonyolultsága — 4,2 az ötös skálán.

3 Objektivitás

A bírálat szempontjai nincsenek előre definiálva, ezért hat a vélemény szubjektívnek.

4 Finanszírozás

Főépítések finanszírozásának megoldása - függetlenség biztosítása

5 Késői bekapcsolódás

A fejlesztések a beruházótól (65,5%) vagy pályázatból (41,4%) indulnak, nem átgondolt települési programból (10,4%).

6 Hiteles tervtanács

Belterjes működés, tagkiválasztás, rotáció és külső delegálás hiánya — a tagság 48,9%-a ezt tenné rendbe elsőként.

A csomópontok között visszatérő összefüggések rajzolódnak ki. A munkacsoport feladata ezek pontosítása és az arányos megoldások kidolgozása.

Öt munkacsoport, öt vizsgált terület

1

Nemzetközi kitekintés

Nem országleírás, hanem működési elvek: milyen folyamati láncolattal fejlesztik a településeket, melyik szereplőnek mi a hatásköre

2

Magyar jó gyakorlatok

Mintaprojektek és működő hazai megoldások — és azok tanulságai, amelyek korábban elakadtak.

3

A jelenlegi rendszer vizsgálata

Szintek, szereplők, hatáskörök átvilágítása: hol csúszik el a folyamat és miért.

4

Kérdőívek és szakmai kritikák

A tagsági visszajelzések és a beérkezett hozzászólások rendszerezett feldolgozása.

5

Az első reformütem eszközei

Konkrét, kidolgozott eszközök — külön a kamarai hatáskörben azonnal indíthatókra.

Mindenki

Nem részterületet dolgoz ki: a koncepciót gondolja, a részanyagokat összefésüli, és feltárja az átfedéseket és a hiányokat.

A munkacsoportban közösen támogatott irányok

1 Korai szakmai bevonás: az egyeztetés akkor történjen, amikor a terv még érdemben alakítható.

2 Főépítész kódex: rögzítse a feladatkört, a működési normákat és az együttműködés kereteit.

3 Előre megismerhető helyi elvárások: írásban rögzített, következetesen alkalmazható szempontok.

4 Több szakterület bevonása: a komplex ügyekhez igazodó szakmai összetétel.

5 Az építészeti koncepció megőrzése: a tervező közreműködése a kivitelezés során is.

8/8 Ez a munkacsoport által támogatott irányok, nem reprezentatív ágazati eredmény.

A főépítész szerepe 11 állításban

Egy javasolt szerepleírás arról, hogy mi a főépítész dolga, mikor kell bevonni, és milyen szakmai keretek között dolgozzon.

1–5 SZEREPHATÁROK

- 1 Hatósági döntést nem hoz; szakmai javaslatot ad.
- 2 Nem jogász, de érti az építési jog és a helyi szabályozás logikáját.
- 3 Nem projektmenedzser, de ismeri a fejlesztési döntések menetét.
- 4 Főépítészként nem tervez az építész helyett; a helyi értéket és érdeket képviseli.
- 5 Nem készíti a településtervet, de szakmailag érti és véleményezi.

6–10 SEGÍTŐ ÉS INTEGRÁTORI FELADATOK

- 6 Segíti a hatóságot településképi és illeszkedési kérdésekben.
- 7 Segíti az önkormányzati jogalkotást, hogy a szabályok alkalmazhatók legyenek.
- 8 Helyismeretével segíti a fejlesztési intézményeket.
- 9 Segíti az építészt az illeszkedésben, szakmai autonómiáját tiszteletben tartva.
- 10 Segíti a településtervezőt és a vezetőket a stratégiai döntések előkészítésében.

11 KAPACITÁS

Hány települést láthat el egy főépítész? A mérce az ügyteher legyen, a feladatok összetettsége és a szakmai elérhetőség, nem önmagában az ellátott települések száma.

+1 RENDSZERSZINT

A tanácsadói szerepfelfogás az állami és országos főépítészeti szinten is alkalmazandó.

Nemzetközi gyakorlat a településképi ügyekben

Az országonként eltérő rendszerekben több közös működési elv felismerhető

1

Korai tanácsadás

A helyi elvárások még a terv alapvető döntései előtt egyértelműen megismerhetők legyenek.

2

Több egyeztetési szint

Elvi kérdés, vázlattevé és végleges tevé: külön-külön is egyeztetethető.

3

Az ügy súlyához igazodó kontroll

Rutinszerű ügyet munkatárs készít elő, vitás vagy jelentős ügyben vezető szakember vagy testület vesz részt.

4

Formális végső döntés

A korai tanácsadást követően a végső eljárás a korábban rögzített feltételek teljesülését ellenőrzi.

A lényegi különbség

A tanácsadás és a formális döntés elkülönül. Az eljárás mélységét az ügy jelentősége határozza meg, a tervező pedig előre tudja, milyen szempontokra kell válaszolnia.

A főépítési munka három ügycsoportja

Ugyanaz a tisztség három eltérő szakmai karakterű ügyben vesz részt

A / A+

Településképi ügyek

- építési engedélyezés
- egyszerű bejelentés
- településképi bejelentés

B1 / B2 / B3

Magánkezdemenyezésű fejlesztések

- fejlesztési program
- telepítési tanulmányterv
- terv- vagy szabályzatmódosítás

KÖZFELADAT

Koncepció- és rendeletalkotás

- Településfejlesztési és rendezési terv
- Településképi előírások, TAK
- Önkormányzati beruházások

Három ügycsoporthoz eltérő eljárás, kompetencia és szakmai kontroll szükséges.

Az A és A+ ügyek, valamint a korai konzultáció

A napi településképi ügyek alaphelyzete és egy ellenőrzött, kis léptékű kivétel



Megfelel a hatályos szabályoknak

- HÉSZ és településképi előírás szerint kialakított terv
- nincs szükség tervmódosításra
- normál településképi és hatósági eljárás



Kis, szakmailag indokolható eltérés

- nem sért magasabb szintű jogszabályt vagy közérdeket
- ellenőrzött egyedi eltérés, nem általános felmentés
- helyi tervtanácsi kontroll, a pontos tartalom kidolgozandó
- egyszerűbb szabályozás mellett a speciális ügyek is kezelhetővé válnak

Választható egyeztetési pontok

1

Előzetes írásbeli kérdés

A helyi szempontok rögzítése a tervezés megkezdése előtt.

2

Vázlattervi konzultáció

Az alapvető építészeti és településképi döntések egyeztetése.

3

Végleges vélemény

A korábban rögzített feltételek teljesülésének ellenőrzése.

Ha a terv lényegében nem változik, a korábbi írásos álláspont kösse a későbbi önkormányzati eljárást.

A településképi vélemény tartalma és a helyi tervtanács

Az egységes tartalmi keret kiszámíthatóságot, jogbiztonságot és szakmai felülvizsgálhatóságot teremt

1

Kötelező településképi követelmény

Konkrét helyi előírásra vagy illeszkedési szabályra hivatkozik, és megnevezi a szükséges módosítást.

2

Nyitott kérdés: lényeges szakmai kifogás

Személyes izlésvétó helyett: milyen szempontok, garanciák és felülvizsgálat (tervtanács) mellett válhat kötelezővé úgy, hogy közben a tervezői autonómia megmaradjon?

3

Szakmai ajánlás

A terv továbbfejlesztését segíti. Elutasítása önmagában nem alapozhat meg kedvezőtlen véleményt.

4

Figyelemfelhívó megjegyzés

Más hatáskörbe tartozó jogi, műszaki vagy megvalósítási kockázatot jelez.

A helyi tervtanács

- korai konzultációban tanácsadó
- vitás szakmai kérdésben kollektív álláspont
- a korrekciót a főépítész ellenőrizheti vagy visszaviheti
- A+ ügyben, védett vagy érzékeny helyszínen kiemelt szerep

Minden vélemény nevezze meg az alapját, az elvárt korrekciót, a joghatást és a felülvizsgálat módját.

A nagyobb fejlesztések nemzetközi tanulsága

„Az nyer, akinek a narratívája előbb elkészül.”

Gyakori magyar helyzet

- a magánfejlesztő hozza a programot, a lehatárolást és a kész narratívát
- a közsféra utólag enged, tilt vagy módosít
- a főépítész és a településtervező könnyen végrehajtó szerepbe szorul
- a döntés, a megvalósítás és a monitoring szétválik

Erősebb nemzetközi minták

- a közsféra előre vagy a fejlesztővel párhuzamosan rögzíti a kívánt közösségi eredményt
- a programot és a területi lehatárolást is képes alakítani
- független, több szakterületű bírálóat működik
- a partnerség, a megvalósítás és a monitoring egy menedzselt folyamat része

A közérdek már a programalkotáskor jelenjen meg, ne csak a kész kezdeményezés utólagos korrekciójaként.

B1–B3: a magánkezdemenyvezések befogadása

Amikor a magánfejlesztő elképzelése már nem fér bele a hatályos településtervbe, ezért – többnyire telepítési tanulmányterv alapján – rendezési, nagyobb eltérés esetén fejlesztési termódosítást kér

B1

Kisebb korrekció

- egy-egy helyi előírás módosul
- nincs jelentős szerkezeti vagy közérdekű konfliktus
- egyszerűsített, egykörös egyeztetés

B2

Jelentősebb programváltozás

- a magasabb rendű fejlesztési döntés nem változik
- az övezeti szabályozás vagy program érdemben módosul
- telepítési tanulmányterv és urbanisztikai vélemény

B3

Új fejlesztési irány

- eltér a korábbi fejlesztési vagy területfelhasználási döntéstől
- új közösségi vagy térségi hatásokat hoz
- kötelező magasabb szintű urbanisztikai vizsgálat

A fejlesztési/rendezési szándékot a jelentőségéhez és hatóköréhez igazodó fórum vizsgálja

Helyi tervtanács

helyi építészeti ügy, tanulmányterv, B2



Állami főépítészhez kapcsolt térségi tervtanács

nagy B2/B3, településterv, helyi álláspont felülvizsgálata



Országos tervtanács

országos vagy térségi terv, térségi álláspont felülvizsgálata

A főépítési feladatellátás intézményi garanciái

A feladatkör megerősítéséhez kapacitás, szakmai háttér és egyértelmű határok szükségesek

Kötelező minimum

- korai részvétel a fejlesztési programokban
- önkormányzati beruházások szakmai előkészítése
- a helyi dokumentumok érvényesülésének követése
- kötelezze az önkormányzatot is

Képzés és szakmai háttér

- gyakorlati továbbképzés és mentorálás
- minták, tudástár és esetmegbeszélés
- tervtanácsi és szakértői segítség
- az eltérő szerepfelfogások közelítése

Kistélepülési kapacitáshiánya

- közösen alkalmazott vagy térségi főépítész
- Térségi Főépítési Műhely és közös titkárság
- önkormányzati társulás
- felmerül az állami társfinanszírozás kérdése

Összeférhetetlenség – tervezhet-e a főépítész?

- önkormányzati döntés-előkészítő koncepció készülhet
- helyi magántervezés ne legyen vállalható
- saját munka, hozzátartozó/cégtárs ügye külső kontroll alá kerüljön

A helyi döntés előkészítése maradjon helyben, de a főépítész kapjon elegendő időt, háttérrel és független szakmai kontrollt.

A vitaindító modell négy eleme

A következő négy elem az eddig feltárt problémákat egy lehetséges működési modellé kapcsolja. Ez még nem lezárt munkacsoporti álláspont.

Négy tartóoszlop

01**Többszakaszos,
dokumentált eljárás**

Előzetes kérdés, vázlattelevi
konzultáció és végleges ellenőrzés;
a korábbi álláspont kössön.

02**Térségi szakmai
háttér**

Közös vagy térségi főépítész,
támogató iroda, közös titkárság és
finanszírozás.

03**Tartalmi rend és
hiteles tervtanács**

Világos tartalmi rend; átlátható
delegálás és összeférhetetlenség.

04**Minősegbiztosítás a
kivitelezésig**

Az építészeti koncepció megőrzése
a megvalósításig:
Fejlesztési szakasz (tervpályázat),
engedélyezési szakasz, kivitelezési
szakasz.

Rövid táv: amit kamarai hatáskörben elindíthatunk

Jogszabály-módosítás nélkül · ezek építik a tagság bizalmát

1 Tervtanácsai állásfoglalás tartalma

Egységes, előre definiált bírálati szempontrendszer. A legnagyobb hatású, legolcsóbb lépés.

2 Delegálási és rotációs rend

A helyi tagok mellett térségi szakértői lista, összeférhetetlenségi szabályzat és rotáció. Kamarai módszertani háttér.

3 Főépítési kódex

Feladatkör, kommunikáció, tervezési tevékenység és összeférhetetlenség.

4 Tudásbázis és mentorprogram

Jó gyakorlatok, módszertani segédletek, gyorsan elérhető szakértői segítség.

5 Minimumfeladatok és reális főépítési kapacitás

Rövid távon kamarai ajánlásként és próbamódszerként indítható; a kötelező minimum később jogszabályban rögzíthető

6 2–3 mintaprojekt kiválasztása

Konkrét folyamatokon mutatjuk be a közsféra által kezdeményezett korai előkészítés és az együttműködés gyakorlatát.

Ezekhez nem kell jogszabály-módosítás és nem kell megvárni a kormányzati egyeztetést — kamarai döntéssel indíthatók.

Miről várunk most visszajelzést?

A cél nem a teljes modell elfogadása, hanem a továbbdolgozandó irányok kiválasztása

1

A / A+ és a korai konzultáció

Működőképes-e az ellenőrzött kis eltérés és a több belépési pontból álló egyeztetés?

2

A vélemény tartalma

Alkalmazható-e a négy állítástípus? Milyen feltételekkel válhat a lényeges szakmai kifogás kötelezővé?

3

B1–B3 és a tervtanácsi szintek

Érdemes-e tovább kidolgozni az arányos fejlesztési eljárást és a szakmai felülvizsgálati hierarchiát?

4

Főépítési garanciák

Mely feladatköri, kapacitási és összeférhetetlenségi elemek elfogadhatók, és melyek módosítandók?

Jelöljük meg, mit dolgozzunk tovább, mit módosítsunk, és mely elemet vessük el.