

A településrendezési eszközöket, településrendezési terveket érintő jogszabályi változások

2024. szeptember 23.

Dunajcsik Zsuzsanna
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

*a Magyar építészetről szóló törvény rögzíti az építészeti alapelveket,
megújítja és kiterjeszti a főépítészeti rendszert,
főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszerét állít fel, továbbá
megerősíti a tervtanácsi rendszert.*

a városrendezésről és az építésügyről szóló
1937. évi VI. törvénycikk

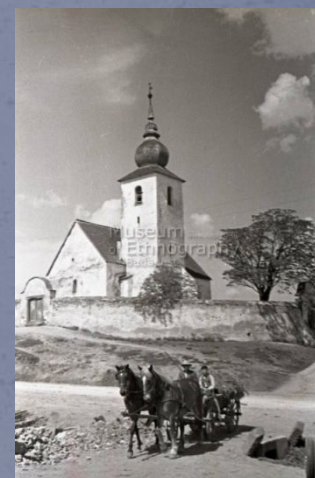
az építésügyről szóló
1964. évi III. törvény

az épített környezet alakításáról
és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény

a Magyar építészetéről szóló
2023. évi C. törvény

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

- rövidítése: Méptv.
- kihirdetés:
2023. évi Magyar Közlöny 187. szám
2023. december 22.
- hatálybalépés:
2023. december 31.
2024. október 1.
2026. január 1.
2027. július 1.



*[Balatonalmádi, Vörösberény
református templom
1930 körül és napjainkban
(forrás: Néprajzi Múzeum,
Google maps)]*

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Hatálybalépés:

- **2023. december 31.**
 - kiemelt beruházásokat érintő szabályok hatálybalépése
 - egyes törvények módosítása, különös tekintettel a Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényre (MaTrT.)
- **2024. október 1.**
 - „A Magyar építészeti reformkor beköszönte”
 - Étv. hatály 2024. szeptember 30-ig!

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Hatálybalépés:

- **2026. január 1.**
 - Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartásról (NÉNY) szóló rendelkezések hatályba lépése
- **2027. július 1.**
 - megszűnik a vármegyei önkormányzatok területrendezési terv készítési feladata és a vármegyei főépítész feladatkör

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Állami feladatok

építésüggyel és a műemlékvédelemmel
kapcsolatos jogalkotási, igazgatási és hatósági
feladatellátás

Önkormányzati feladatok

településfejlesztési, településrendezési és
településkép-védelmi feladatok ellátása

Kamarai feladatok

a Méptv. által meghatározott mérnöki és
építészeti (főépítész) tevékenységgel
kapcsolatos kamarai feladatok ellátása

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűségének fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- *Az építési folyamat szabályozásának megújítása*
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- *A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása*
- *A műemlékvédelem megújítása*
- *A hatósági eljárások egyszerűsítése*

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Építészeti alapelvek

1. a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,
2. a szükséges minimum elve,
3. a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,
4. a természeti környezet megőrzésének elve,
5. a barnamezős területek elsődlegességének elve,
6. az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve
7. az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,
8. a hazai ellátásbiztonság elve,
9. a digitalizáció elve,
10. a szabályozó felelősségének elve.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

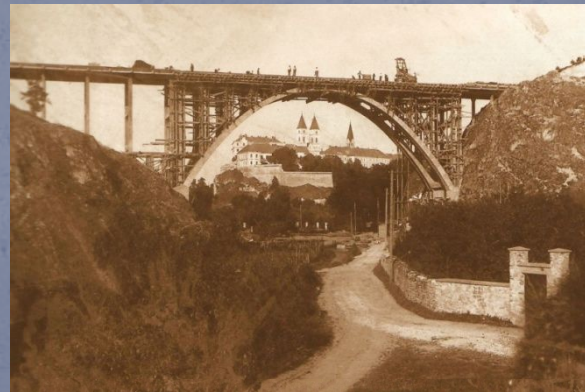
A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítész rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítész szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Főépítési szervezetrendszer

- országos főépítész és Balatoni főépítész
- állami főépítész
- ~~vármegyei főépítész~~
- önkormányzati (települési és térségi) főépítész



[Veszprém Völgyhíd 1842, 1937
(forrás: Google)]

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Főépítési szervezetrendszer

- országos főépítész
- Balatoni főépítész
- állami főépítész
- önkormányzati (települési és térségi) főépítész

Főépítész alkalmazása

- városi jogállású településeken **kötelező**
- községi (nagyközségi) jogállású településeken
 - saját önkormányzati (**települési**) főépítész alkalmazása vagy,
 - szomszédos településekkel összefogva közös önkormányzati (**térségi**) főépítész alkalmazása

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

HATÁRIDŐ: 2024. december 31.-ig jelezni kell!

Ha a községi jogállású települési önkormányzat legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt

- a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítési feladatokat azzal, hogy
- a községi jogállású települési önkormányzat köteles a teherviselésről a járásszékhely város önkormányzatával megállapodni.

(10 település felett az állam normatív támogatást biztosít)

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- **Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása**
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Főmérnöki és tájépítési szervezetrendszer

- Országos tájépítész
- Balatoni főtájépítész

(az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosításával, az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelemmel és alkalmazkodással, a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakításával és működtetésével, a kormányrendeletben meghatározott ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakításával és működtetésével, valamint tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosításával kapcsolatos feladatok)

- Országos főmérnök
- Térségi főmérnök (vármegyei önkormányzat)

(közlekedési- és közműfejlesztések koordinálása, az elkészült műtárgyak fenntartásának felügyelete, településüzemeltetési feladatok támogatása)

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- **A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése**
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A tervtanácsi rendszer

- az Építési és Közlekedési Minisztériumban működő **országos** építészeti tervtanács (elnöke az országos főépítész),
- a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működő **területi** építészeti és településrendezési tervtanács (elnöke az állami főépítész), és
- a településeken működő **helyi** építészeti tervtanácsot (elnöke az önkormányzati főépítész)

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A területi építészeti tervtanács feladatai:

- a műemlékekkel és műemléki jelentőségű területekkel kapcsolatos elsőfokú szerepköre továbbra is fennmarad, emellett
- a helyi tervtanácsok által hozott véleményekkel, illetve a településképi véleményekkel szemben a területi tervtanácsnál lehet **jogorvoslattal** (kifogással) élnie a kérelmező ügyfélnek,
- ha a járásszékhelyen felállításra kerülő helyi építészeti tervtanácsnál elégséges szakember nem áll rendelkezésre, a területi építészeti tervtanács a fővárosi és vármegyei kormányhivatallal kötött megállapodás alapján **átveheti a helyi tervtanács feladatát**.
- *Világörökségi területi érintettség esetén egyes építési tevékenységeknél, a hatósági eljárást megelőzően véleményezi az építészeti-műszaki tervdokumentációt.*

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A helyi építészeti tervtanács felállítása **kötelező** lesz a járasszékhely városokban és a fővárosi kerületekben.



*[Vöröstó Fő utca 1955-ben és napjainban
(forrás: Google)]*

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- **Kamarai szabályok megújítása**
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- A településfejlesztés és a településrendezés megújítása
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

Kamarai szabályok megújítása

- kötelező kamarai tagság az állami és önkormányzati főépítések esetében
- kamarai tagság felfüggesztése, vagy a kamarából történő kizárása megbízási jogviszony megszűnésével jár.

The screenshot shows the search interface of the Magyar Építész Kamara Online website. The browser address bar displays 'eugyintezes.mekon.hu/index.php?u=nevjegyzek'. The page header includes the logo of the Magyar Építész Kamara and the text 'MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA ONLINE'. Below the header, there are navigation links: 'www.mek.hu', 'e-Ügyintézés', 'Névjegyzék', 'Cégnyilvántartás', and 'Területi kamarák'. The main content area features a search bar with the following fields and options:

- Név:
- Cím:
- Területi kamara:
- Tagszám:
- Tagozat:
- Jogosultság csoport:
- Jogosultság:
- Státusz:
- Szakmai címek:
- Tanúsítás:

Buttons for 'Keresés', 'Alaphelyzet', and 'Segítség a jelölésekhez' are located below the search fields. A pagination bar at the bottom shows the current page is 1 out of 20, with links for pages 1 through 20 and a '»' symbol.

Műv.	Tagszám	Név	Státusz	Jogosultságok	Elérhetőségi cím	Illetékes területi kamara
------	---------	-----	---------	---------------	------------------	---------------------------

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A Méptv. legfőbb újításai:

- Építészeti alapelvek
- A főépítészeti rendszer megújítása és kiterjesztése
- Főmérnöki és tájépítészeti szervezetrendszer felállítása
- A tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése
- Kamarai szabályok megújítása
- Az építési folyamat szabályozásának megújítása
- **A településfejlesztés és a településrendezés megújítása**
- A reklámeszközök elhelyezésének korlátozása
- A műemlékvédelem megújítása
- A hatósági eljárások egyszerűsítése

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A településfejlesztés és a településrendezés megújítása

- átfogó megújítás 2021-ben (új tervrendszer és egyeztetési eljárásrend bevezetése: Étv. módosítás, 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet)
- HÉSZ és településképi rendeletek egységesítése (2027. év)
- 5000 lakos alatti településeknél a HÉSZ kötelező tartalmi elemei csökkennek
- partnerségi egyeztetés szabályainak módosítása (településen élők tájékoztatása és jóváhagyása)
- szigorodnak a beépítésre szánt területek kijelölésének szabályai
- parkolási szabályok felülvizsgálata

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Új beépítésre szánt területek kijelölése

- a zöldterület nagysága a településen belül összességében **nem csökkenhet**,
- a beépítésre szánt területeket **500 méteres beépítésre nem szánt gyűrűvel** kell körbevenni a szomszéd területtel való összenövés megakadályozása érdekében,
- az egészségügyi és oktatási, közmű- és infrastruktúra kapacitás rendelkezésre állását egy-egy új lakóterület kijelölésénél **igazolni kell**,
- új beépítésre szánt területet csak kivételesen és közérdekből lehet kijelölni, ha annak **5 km-es környezetében** van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület** (barnamezős kataszter készül).

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének további feltételeit a *Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban: **MaTrT.**) 12. §-a is meghatározza, ezek a feltételek a Méptv. hatálybalépésével egyidejűleg szigorodtak!

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Új beépítésre szánt területek kijelölése (MaTrT)

- 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 Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Új beépítésre szánt területek kijelölése (MaTrT)

- zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt** – jellemzően mezőgazdasági – **területet** csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
 - a) 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
 - b) az a) pont szerinti **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.**

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Új beépítésre szánt területek kijelölése (MaTrT)

- 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.
- a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki (a MaTrT bizonyos feltételek mellett lehetővé teszi az útkorrekciót, a meglévő építési telek rendezett állapota érdekében történő beépítésre szánt területté való kijelölést, továbbá a telekcsere két esetkörben nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének).

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Barnamezős területek nyilvántartása

- felelős: a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter
- határidő: 2026. január 1.
- feladat: a települési önkormányzatok, az állami főépítészek és az ingatlan tulajdonosok díjmentesen kötelesek a miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a közigazgatási területük, illetve a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. Továbbá az érintett hatóságok a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait kötelesek rendelkezésre bocsátani.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

MaTrT-t érintő további módosítások

a MaTrT. kiegészül többek között

- a szabályozási partvonal vagy a természetes partszakasz fogalmával,
- a Balaton vízparti területei kijelölésének alapelveivel,
- a beépítés részletesebb feltételeivel,
- a természetes partszakasz részletesebb előírásaival,
- a Vízparti Tervben zöldterületként jelölt, tehát országos érdekből zöldterületbe sorolt területek átsorolhatóságának megszüntetésével,
- a fürdőzésre felhasználható partszakaszok, mint elsődleges rendeltetés biztosításával.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Mi várható 2024. október 1-én?

Végrehajtási rendeletek felülvizsgálata

a Méptv.-vel összefüggésben folyamatban van a végrehajtási rendeletek felülvizsgálata, ez közel 12 jogszabályt érint pl:

- OTÉK - TÉKA
- BATÉK
- az engedélyezésekről-, kivitelezési tevékenységekről,
- főépítész tevékenységről,
- tervezői jogosultságokról,
- a kamarákról szóló jogszabályok.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Az új vízparti terv

A Balaton vízparti területeire vonatkozóan a MaTrT felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg

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

Köszönöm a figyelmet!
