



Településrendezéssel kapcsolatos aktualitások, jogszabályi változások

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Szakmai értekezlet a jegyzők részére
2025. október 15.

Szakmai értekezlet a jegyzők részére

2023.-2025.

2023. április – Településrendezést érintő jogszabályi környezet változása

(Településrendezési eszközök (koncepció, szerkezeti terv, HÉSZ) helyett – Településterv: településfejlesztési terv (koncepció, stratégia, fejlesztési tervlap) és településrendezési terv = HÉSZ (normaszöveg, szabályozási terv és egyéb mellékletek; új egyeztetési eljárásrend és az E-TÉR bevezetése (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet); a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet);

2023. november – Településrendezést érintő jogszabályi környezet változása

(új Településterv készítésének határideje (2027. június 30.); partnerségi egyeztetés szabályai; a magyar építészettről szóló törvény tervezete);

2024. szeptember – A településrendezési eszközöket, településrendezési terveket érintő jogszabályi változások

(a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-jén hatályba lépő rendelkezései: építészeti alapelvek; a főépítési rendszer megújítása; a főmérnöki és tájépítési szervezetrendszer felállítása; a tervtanácsok rendszerszerűnek fejlesztése; a kamarai szabályok megújítása; a településfejlesztés és a településrendezés megújítása – új beépítésre szánt területek kijelölése, stb.)

2025. február – Főépítések alkalmazása, feladatai

(főépítési szervezetrendszer, főépítések alkalmazása, feladatellátás átadásának és átvételének szabályai, önkormányzati főépítések feladatai, foglalkoztatásának feltételei, összeférhetetlenség, főépítési nyilvántartás, tervtanács)

Étv.

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

2016. évi LXXIV. törvény
a településkép védelméről

OTÉK

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
az országos településrendezési és építési
követelményekről

(időállapotok: 2012. augusztus 6.,
2021. július 15., 2024. december 31.)

Balatoni OTÉK, TNM rendeletek

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet
a Balaton vízparti területeinek
területfelhasználási követelményeiről
TNM rendelet településenként

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált
településfejlesztési stratégiáról és a
településrendezési eszközökről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről

Méptv.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről
(kihirdetésére 2023. december 30. napján került sor,
ugyanakkor a jogszabály érdemi rendelkezései – a
kiemelt beruházásokra vonatkozó szabályokat
leszámítva – 2024. október 1. napján léptek hatályba)

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
a településrendezési és építési követelmények
alapszabályzatáról
(alkalmazási szabályok a TÉKA 135. § - 138. §)

BATÉK (Vízparti Terv)

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet
a Balaton vízparti területeinek
területfelhasználási követelményeiről
(melléklete a Vízparti Terv)

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

a településtervek tartalmáról,
elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről

Új településtervezés készítésének kötelezettsége

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **2021.VII.1.-től** tartalmazta az új településtervezés készítésének kötelezettségét [Étv. 60. §].

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény továbbviszi ezen kötelezettséget [Méptv. 229. §]

Új településterv készítésének kötelezettsége

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **2021.VII.1.-től** tartalmazta az új településterv készítésének kötelezettségét [Étv. 60. §].

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény továbbviszi ezen kötelezettséget [Méptv. 229. §]

- A folyamatban lévő településrendezési eszközök (nem településterv!) azok elfogadását követően **2027. június 30-ig maradhatnak hatályban**, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.
- A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök **módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.**
- **Az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni.**

Új településtervezési készítésének kötelezettsége

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2021.VII.1.-től írja elő az új településtervezési készítésének kötelezettségét [Étv. 60. §].

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény továbbviszi ezen kötelezettséget [Méptv. 229. §]

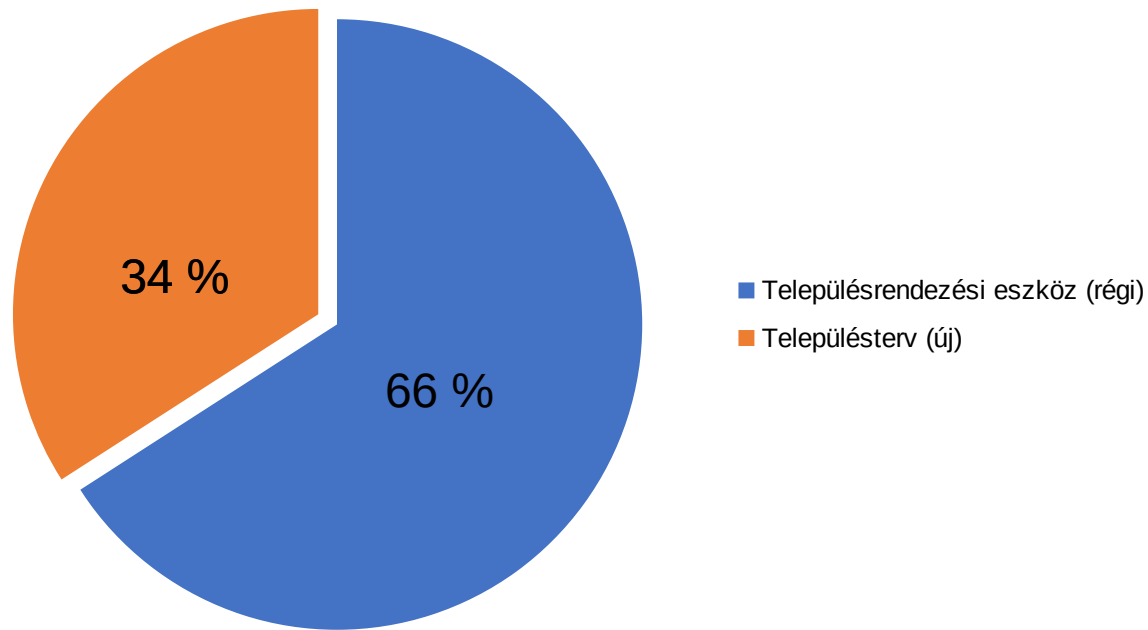
- 2024. október 1-e előtt elfogadott **településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.**
- A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

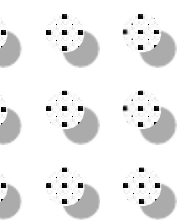
Településtervek Veszprém vármegyében



Településtervek Veszprém vármegyében

„Régi” és „új” típusú tervek aránya
Veszprém vármegyében

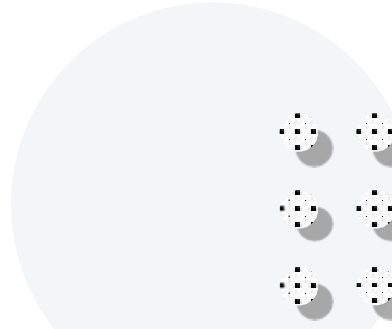




TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény felhatalmazása alapján [Méptv. 225. §]
 - Kihirdetés: 2024. szeptember 30.
 - Hatályba lépés: **2025. január 1.**
 - Hatályon kívül helyezte:
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet
- 

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Átmeneti rendelkezések [TÉKA 135. -138.-ai]

- A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **a hatályos terv készítésének megfelelő időállapotú OTÉK** (II. Fejezete, III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1., illetve 2. számú melléklete) **figyelembe vételével** készíti el:
 - 2012. augusztus 6.
 - 2021. július 15.
 - 2024. december 31.
- A településrendezési eszköz **az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket** az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Átmeneti rendelkezések [TÉKA 135. -138. -ai]

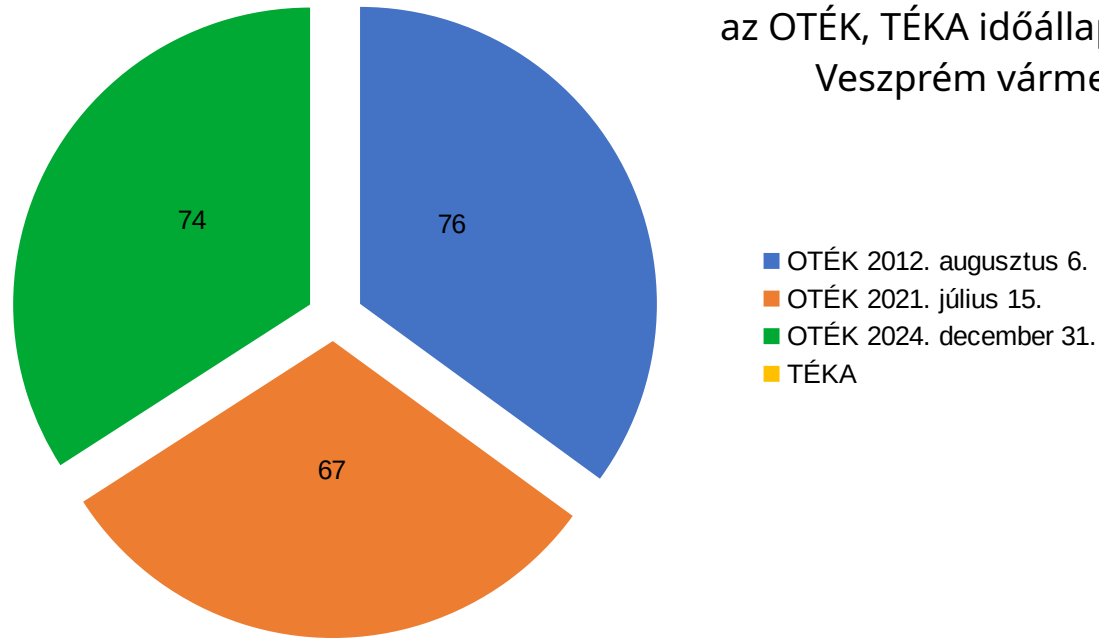
- A **TÉKA hatálybalépése napját követően induló** településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál a TÉKA I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.
- A **TÉKA hatálybalépésekor folyamatban lévő** településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során **a képviselő-testület külön döntésével rendelkezhet** arról, hogy a településtervét a TÉKA I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközt ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést a TÉKA-ban foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

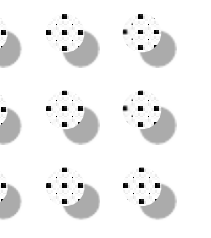
TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Településrendezési tervek megoszlása
az OTÉK, TÉKA időállapotok szerint
Veszprém vármegyében



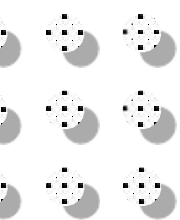


TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény felhatalmazása alapján [Méptv. 225. §]
 - Kihirdetés: 2024. szeptember 30.
 - Hatályba lépés: **2025. január 1.**
 - Hatályon kívül helyezte:
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet
 - Átmeneti rendelkezések [TÉKA 135. -138. -ai]
 - **TÉKÁ-tól való eltérés a településrendezési tervben**
 - Általános eltérés
 - Állami főépítési eltérés
 - **Egyedi eltérés**
- 



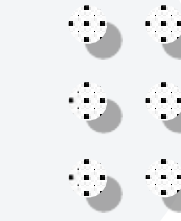
TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

TÉKÁ-tól való eltérés a településrendezési tervben [TÉKA 3. §]

A településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

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

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

TÉKA-tól való eltérés a településrendezési tervben [TÉKA 3. §]

A településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

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

Általános eltérés: a TÉKA alapján a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

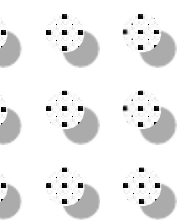
a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

TÉKÁ-tól való eltérés a településrendezési tervben [TÉKA 3. §]

A településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

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

Állami főépítészti eltérés: A TÉKÁ-tól a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha arra a rendelet 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.



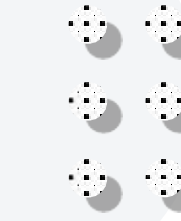
TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Egyedi eltérés [TÉKA 4. §]

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



TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Egyedi eltérés [TÉKA 4. §]

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

Beépítési határérték [TÉKA 5. § 17.]: *a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az előírt utcai légtéraránynak a gyűjtőfogalma.*

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Egyedi eltérés [TÉKA 4. §] - **legfeljebb két paraméter!**

	Milyen beépítési határérték esetében lehetséges egyedi eltérés?	Milyen mértékű eltérés lehetséges?
1)	terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb
2)	beépítési magasság legnagyobb mértéke	legfeljebb 1,00 méterrel lehet nagyobb
3)	szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke	legfeljebb 0,2 m ² /m ² értékkel lehet nagyobb
4)	zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb

Gépjármű és kerékpár várakozóhelyek

- 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,
- az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés

100 százalékos is lehet.

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

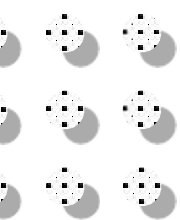
a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Egyedi eltérés [TÉKA 4. §] - **legfeljebb két paraméter!**

	Milyen beépítési határérték esetében lehetséges egyedi eltérés?	Milyen mértékű eltérés lehetséges?
1)	terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb	legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb
2)	beépítési	A döntésre jogosult (állami főépítész, országos, vagy területi tervtanács) kompensációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését.
3)	szintte	
4)	zöldfel	

Gépjármű és kerékpár várakozóhelyek

- amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása,
- az építési telek és telek közterületről



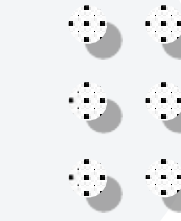
TÉKA

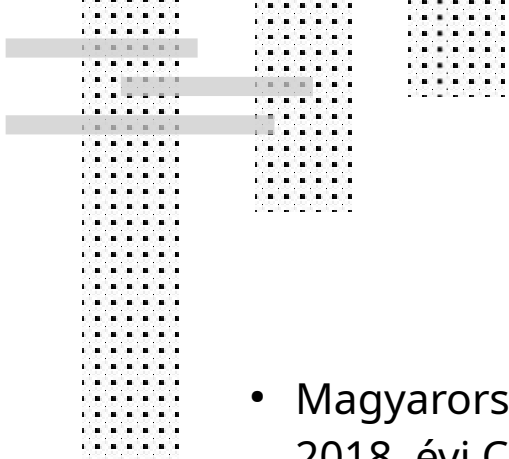
280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Egyedi eltérés [TÉKA 4. §]

Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha azt

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



BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény felhatalmazása alapján [MaTrT 88. §]
 - Kihirdetés: 2025. augusztus 27.
 - Hatályba lépés: **2025. szeptember 26.**
 - Hatályon kívül helyezte:
 - a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendeletet és
 - a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló TNM rendeletereket.
 - Melléklete: **Vízparti Terv** (109 db. szelvény)
- 

BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

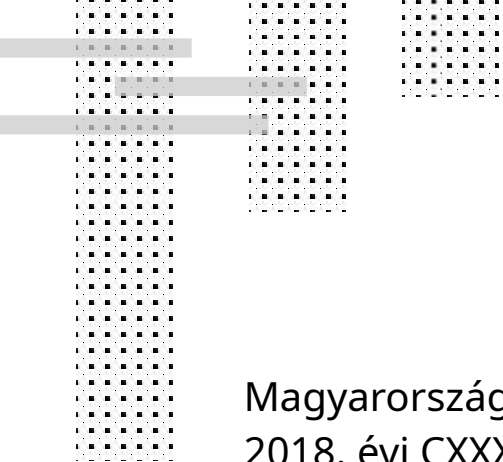
21. § (1) **E rendelet előírásaival és a Vízparti Tervvel összhangban lévő helyi építési szabályzat elfogadásáig**

a) a hatósági eljárás során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor, valamint a telekalakítás és a területhasználat során **a 9. alcímben és az V. fejezetben foglaltakat alkalmazni kell, és**

b) a megengedett párkánymagasság, az épület legmagasabb pontja, az épületmagasság, homlokzatmagasság és építménymagasság a helyi építési szabályzatban a hatályos szabályozáshoz képest a helyi építési szabályzat módosításával **nem növelhető.**

(2) A 17. § (6) bekezdésében foglalt követelményt az e rendelet hatálybalépését megelőzően megkötött szerződés alapján tárolt hajókra nem kell alkalmazni.

(3) A 19. § (2) bekezdés c) pontja szerinti **új csónakkikötő létesítésére e rendelet hatálybalépésétől számított 5 éven belül benyújtott kérelem esetében van lehetőség.**

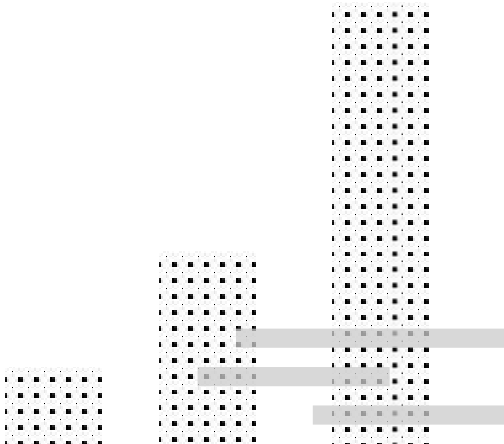
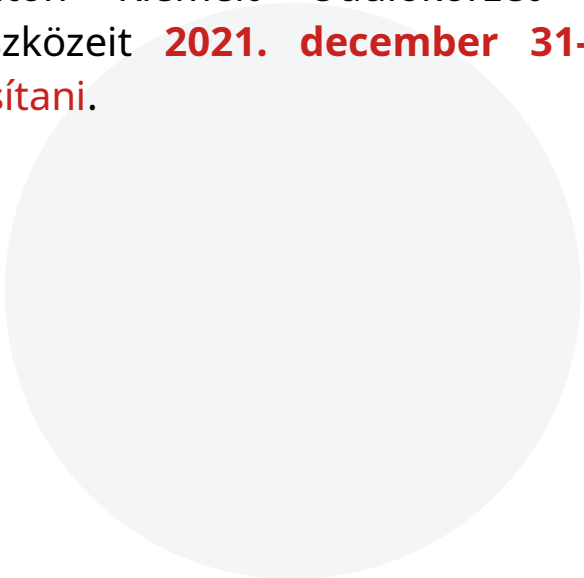


BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény [MaTrT.]

93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos
településrendezési eszközeit **2021. december 31-ig** kell felülvizsgálni és
szükség esetén módosítani.



BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény [MaTrT.]

93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos
településrendezési eszközeit **2021. december 31-ig** kell felülvizsgálni és
szükség esetén módosítani.

69 településből kb. 30 település vizsgálta felül a tervét

BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény [MaTrT.]

93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos
településrendezési eszközeit **2021. december 31-ig** kell felülvizsgálni és
szükség esetén módosítani.

69 településből kb. 30 település vizsgálta felül a tervét

93. § (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet **parti településeinek** településrendezési
eszközeit – **a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint
a Vízparti Tervvel összhangban** – azok hatálybalépésétől számított
egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.

BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény [MaTrT.]

93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos
településrendezési eszközeit **2021. december 31-ig** kell felülvizsgálni és
szükség esetén módosítani.

69 településből kb. 30 település vizsgálta felül a tervét

93. § (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet **parti településeinek** településrendezési
eszközeit – **a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint**
a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított
egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.

26 vízparti település érintett

BATÉK

287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (melléklete a Vízparti Terv)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény [MaTrT.]

93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos
településrendezési eszközeit **2021. december 31-ig** kell felülvizsgálni és
szükség esetén módosítani.

69 településből kb. 30 település vizsgálta felül a tervét

93. § (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet **parti településeinek** településrendezési
eszközeit – **a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint**
a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított
egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.

felülvizsgálat a településrendezési és építési követelmények
alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
TÉKA alapján

Főépítések alkalmazása

Főépítész alkalmazása

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

Főépítések alkalmazása

Főépítész alkalmazása

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

Veszprém vármegye 217 településén
43 főépítész
látja el a főépítészi feladatokat

Főépítésszek alkalmazása

Főépítész alkalmazása

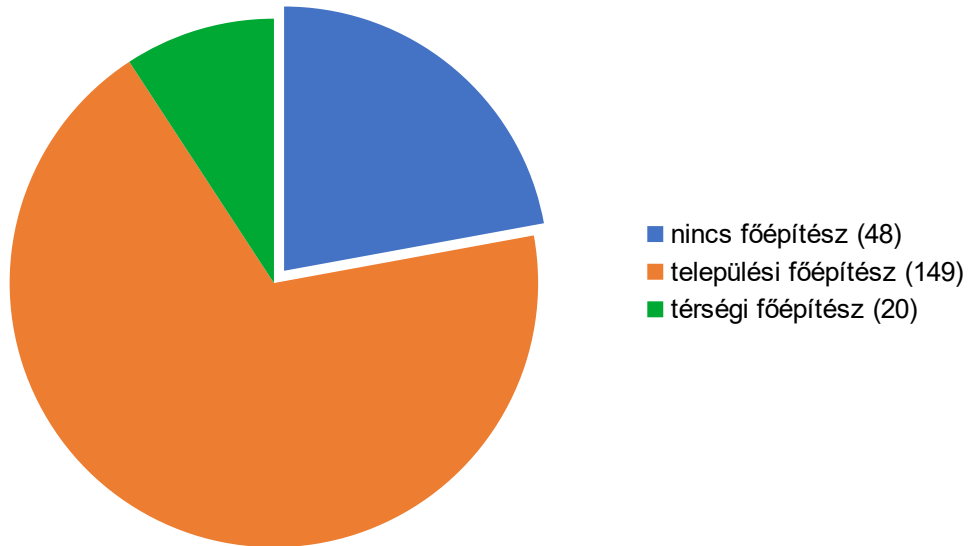
- a fővárosban, a fővárosi kerületekben és a városi jogállású településeken **kötelező**,
- községi (nagyközségi) jogállású településeken saját önkormányzati (települési) főépítész alkalmazása vagy, szomszédos településekkel összefogva közös önkormányzati (térségi) főépítész alkalmazása

Veszprém vármegye 217 településén
43 főépítész
látja el a főépítészi feladatokat

A főépítésszek többsége
csak ezen megyében látja el a feladatot,
jellemzően 8-11 településen.

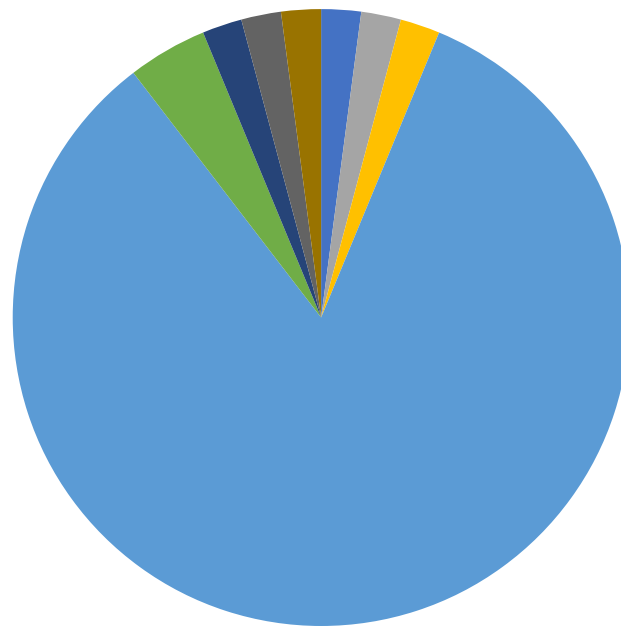
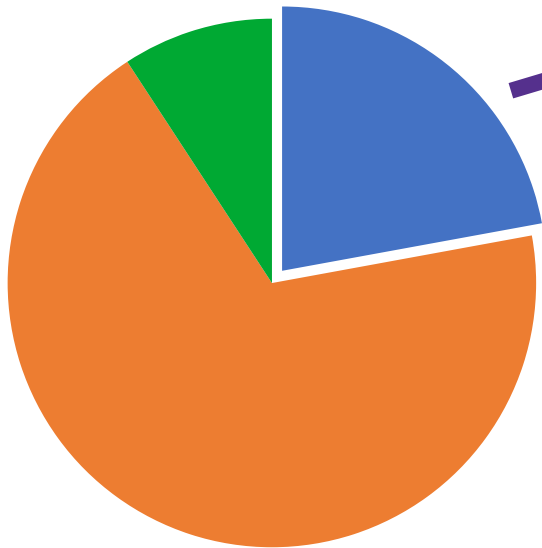
Főépítések alkalmazása

Főépítések
Veszprém vármegye településein



Főépítések alkalmazása

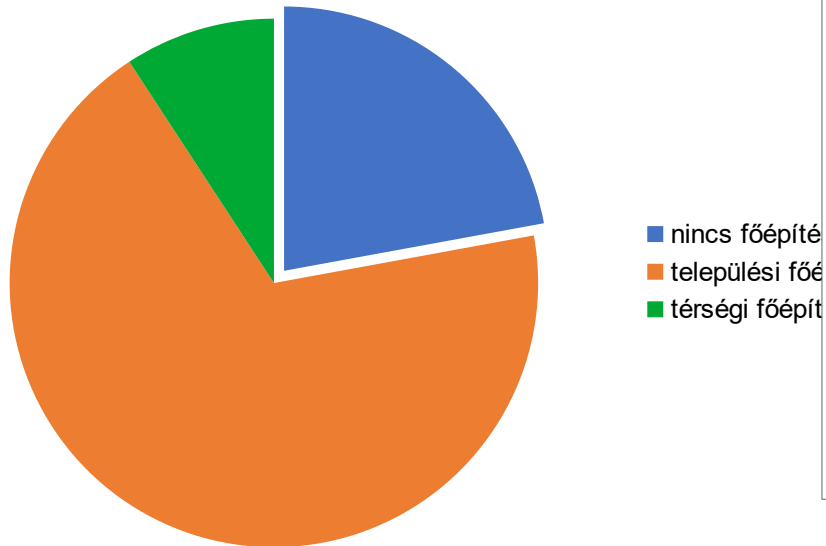
Főépítések
Veszprém vármegye településein



- Ajkai járás (1)
- Balatonalmádi járás (0)
- Balatonfüredi járás (1)
- Devecseri járás (1)
- Pápai járás (40)
- Sümegi járás (2)
- Tapolcai járás (1)
- Várpalotai járás (0)
- Veszprémi járás (1)
- Zirci járás (1)

Főépítészek alkalmazása

Főépítészek
Veszprém vármegye településein



Rekorderek

Van olyan főépítész, aki

- 45 településen látja el a feladatokat (27 település Veszprém vármegye)
- 5 különböző vármegye egy-egy településén látja el a feladatokat.

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Eljárás megindítás

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

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó **döntése alapozza meg.** [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2)]

A településterv készítése és módosítása az előbbiek szerinti **képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.** [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (4)]

A polgármester a településterv, kézikönyv készítését vagy módosítását, településképi rendelet módosítását – az egyeztetési eljárást megelőzően – **az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.** [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1)]

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Partnerségi egyeztetés

A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az önkormányzati főépítésznek. A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá. [Eljr.419. 65. § (1), (2)]

- **E-TÉR felületen**
- **Lakossági fórum**
- **Partnerségi egyeztetés**

Lakossági fórum: (az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon) az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. [Eljr.419. 65. § (3)]

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Helyi partnerségi egyeztetés A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása **akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete** a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében **előírja**. [Eljr.419. 75. §]

A lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a véleményezésre rendelkezésre álló [Eljr. 66. § (2) bekezdése szerinti] határidőn belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A partner az észrevételét és javaslatát

- a) a lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a **lakossági fórumról készült jegyzőkönyv**be foglalnak, és az észrevételt, javaslatot **az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,**
- b) a lakossági fórumot követő **5 napon belül írásban teszi meg,** amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, **javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,**
- c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül. [Eljr.419. 65. § (5)]

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Véleményezési szakasz lezárása:

A véleményezést követően **a beérkezett véleményeket** – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén **a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.** [Eljr.419. 65. § (7)]

A vélemények értékelését **a főépítész a tervező bevonásával készíti elő** a döntésre. [Eljr.419. 65. § (7a)]

A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. [Eljr.419. 65. § (7b)]

A vélemények kiértékeléséről szóló döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását **az E-TÉR-be fel kell tölteni.** [Eljr.419. 65. § 8)]

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv által adott vélemény 6 hónapig érvényes.

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Záró véleményezési szakasz:

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a magyar építészetről szóló 2023. év C. törvény (Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.**

A záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes**. [Eljr.419. 67. § (10)]

Rendeletalkotás

A helyi építési szabályzat (HÉSZ), valamint a településképi rendelet önkormányzati rendelet, ezért **meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt követelményeknek.**

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

ÉTDR használata: *(Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer)*

A **településképi véleményezési eljárás lefolytatásához** a kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet az **ÉTDR-en** keresztül **nyújtja be és az önkormányzat a településképi véleményt az ÉTDR-en** keresztül **küldi meg a kérelmezőnek**. [Eljr.419. 45. § (1), (8)]

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. [Méptv. 98. § (4)]

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. [Méptv. 98. § (5)]

Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot. [Méptv. 98. § (6)]

Jegyzők szerepe a településrendezési eszközök előkészítésében, egyeztetésében

Helyi emlékek nyilvántartása:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 233. § (1) bekezdése értelmében a rendelkezés hatálybalépésekor [2024.10.01-én] 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**.

Az alábbi adattartalom szerinti bejelentés **az E-TÉR rendszeren keresztül**, a <https://www.oeny.hu/oeny/eter> felületen történik, amelynek használata előzetes regisztrációhoz kötött.

Amennyiben az adattartalom nem áll teljeskörűen az önkormányzatok rendelkezésére, akkor az legkésőbb a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítésekor előállítható, és utólagosan a hiányzó adatok majd pótolhatók az E-TÉR-ben.



Dunajcsik Zsuzsanna
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda