

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY

TERÜLETI TERVEZÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSÉRT FELELŐS HELYETTES
ÁLLAMTITKÁR

GOMBOS MÁRK



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM



1. Konceptió véleményezése

2022. október-2023. március

Több mint 250 szereplő több mint 4200 véleménye

3. A törvény elfogadása

2023. december 12.

2. Törvény normaszövege

2023. Május – 2023 október

Több mint 1800 észrevétel

4. Hatályba lépett jogszabály

2023. évi C. törvény a magyar építészetről



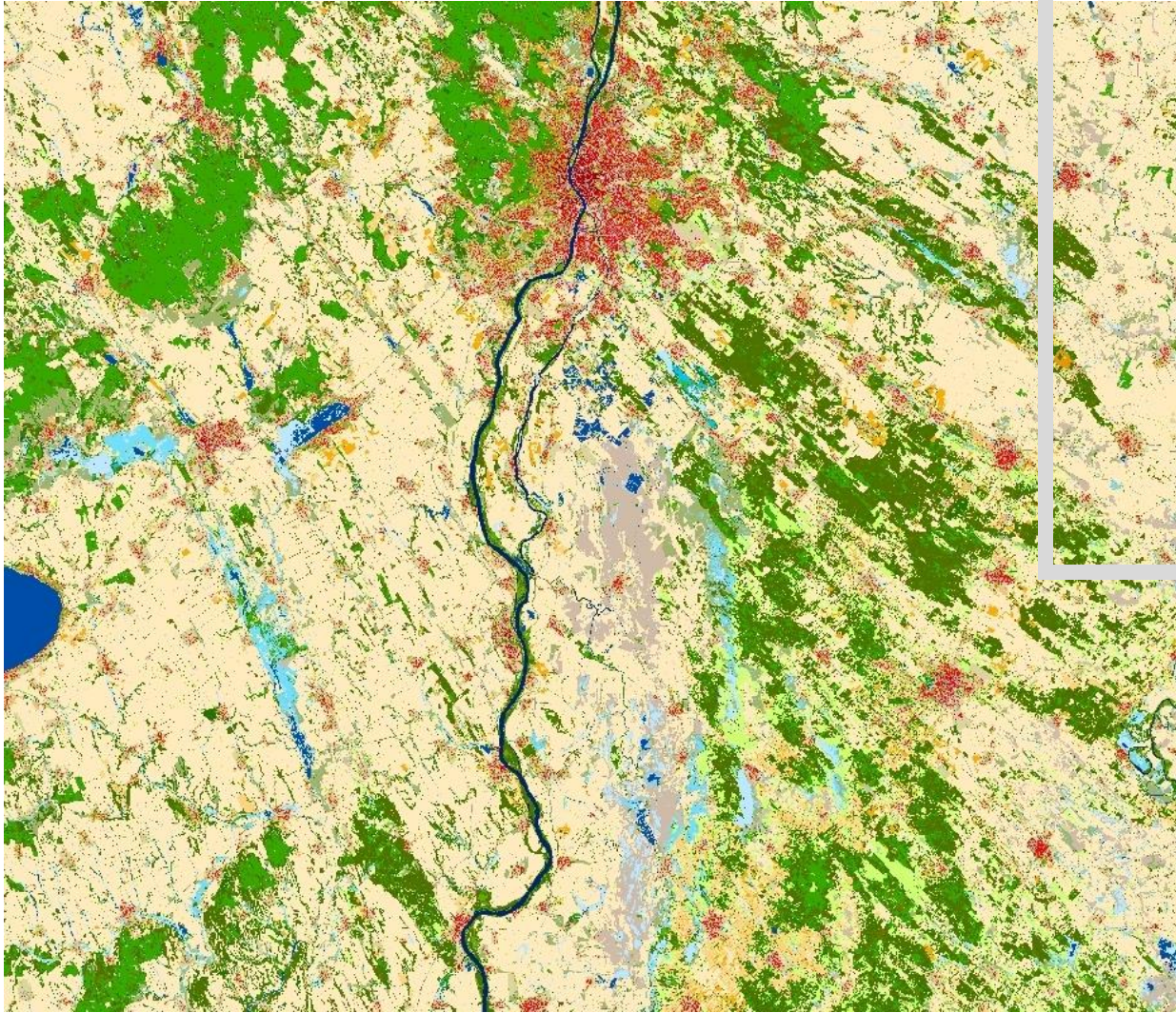
KONCEPCIÓTÓL AZ ELFOGADÁSIG



**“ Ami véges az
egyszer elfogy. ”**



**2009 -2019 között 463 000 ha
termőföldet vontak ki művelés alól
Magyarországon**



- 2006 – 310 680 ha
- 2009 – 314 214 ha (+ 3 534 ha)
- 2012 – 316 725 ha (+ 2 511 ha)
- 2015 – 319 112 ha (+ 2 387 ha)
- 2018 – 324 589 ha (+ 5 477 ha)

12 év alatt 13 909 ha (139 millió m²) terület épült (Budapest ¼ része)

Évente 1 159 ha

MAGYARORSZÁG BEÉPÍTETTSÉGÉNEK VÁLTOZÁSA

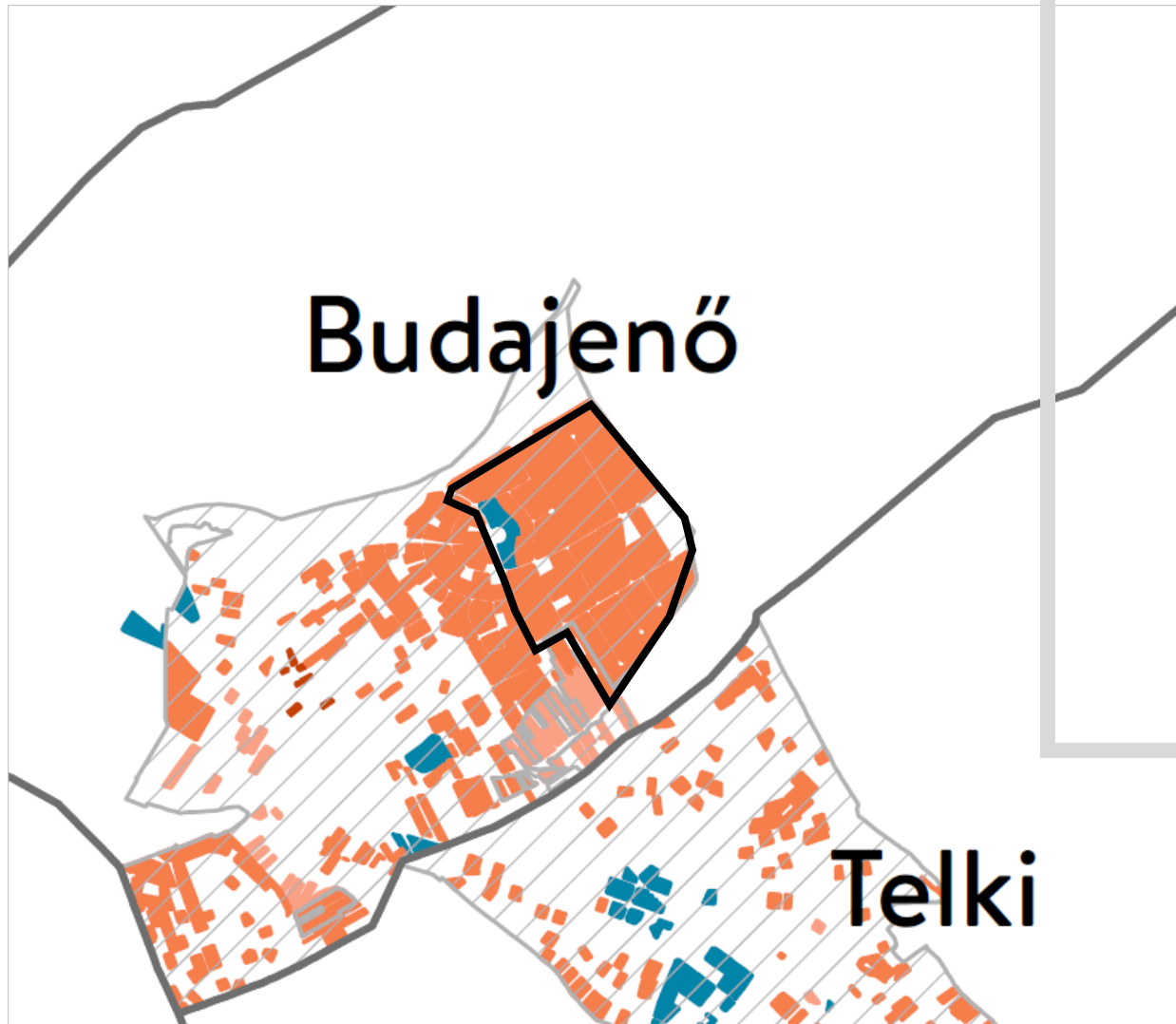


- 2006 – 310 680 ha
- 2009 – 314 214 ha (+ 3 534 ha)
- 2012 – 316 725 ha (+ 2 511 ha)
- 2015 – 319 112 ha (+ 2 387 ha)
- 2018 – 324 589 ha (+ 5 477 ha)

12 év alatt 13 909 ha (139 millió m²) terület épült (Budapest ¼ része)

Évente 1 159 ha

MAGYARORSZÁG BEÉPÍTETTSÉGÉNEK VÁLTOZÁSA



81 településen **6898 ha (69 millió m²) beépítetlen fejlesztési terület** (lakóterület és vegyes terület, amibe a gazdasági és ipari területek nincsenek benne)

200-400 ezer fő elhelyezésére alkalmas terület (1000 m²-es telkeken 1 db, vagy 2 db lakás, 3 fő/lakás)

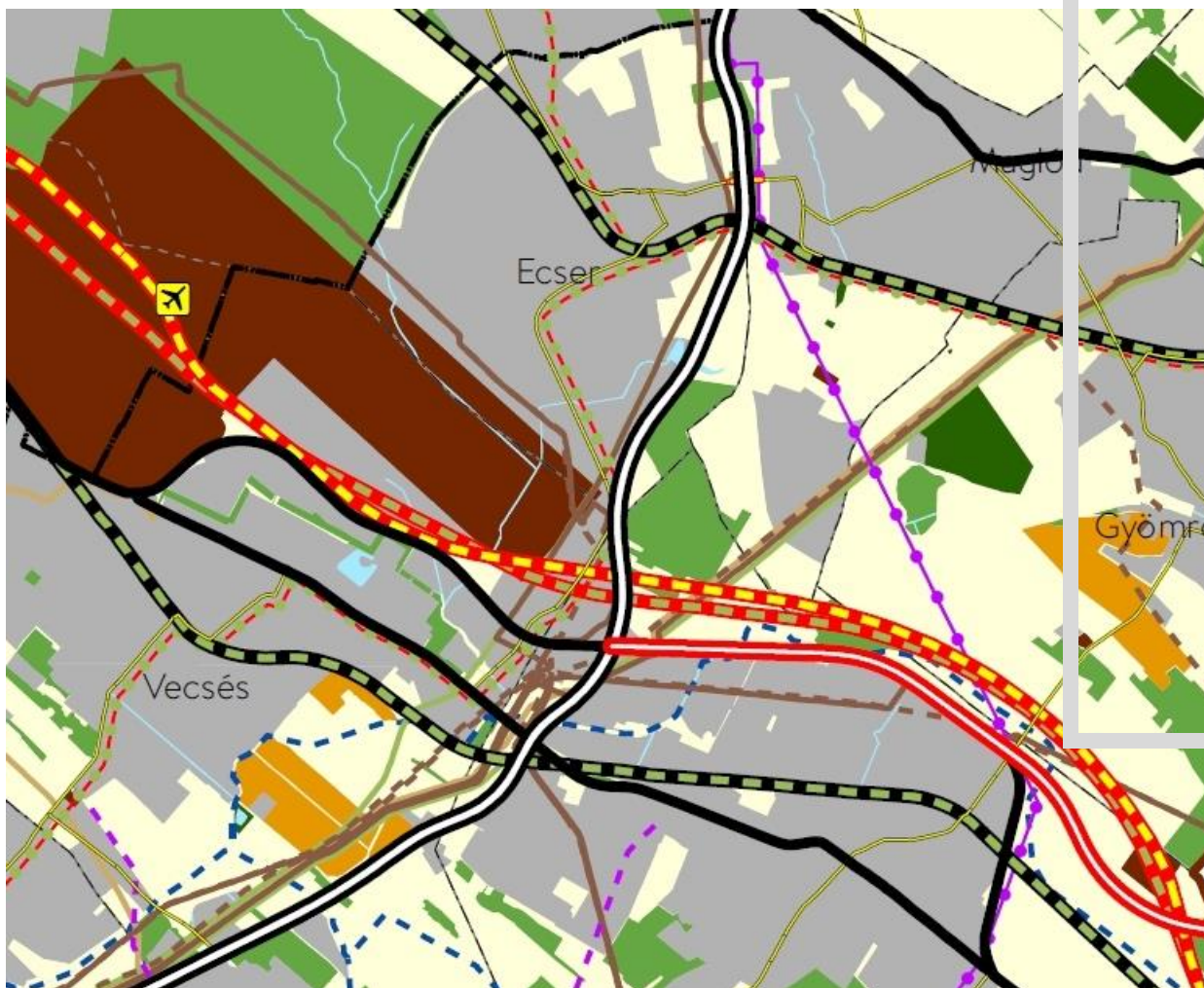
A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ BEÉPÍTÉSI POTENCIÁLJA



81 településen **6898 ha (69 millió m²) beépítetlen fejlesztési terület** (lakóterület és vegyes terület, amibe a gazdasági és ipari területek nincsenek benne)

200-400 ezer fő elhelyezésére alkalmas terület (1000 m²-es telkeken 1 db, vagy 2 db lakás, 3 fő/lakás)

A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ BEÉPÍTÉSI POTENCIÁLJA

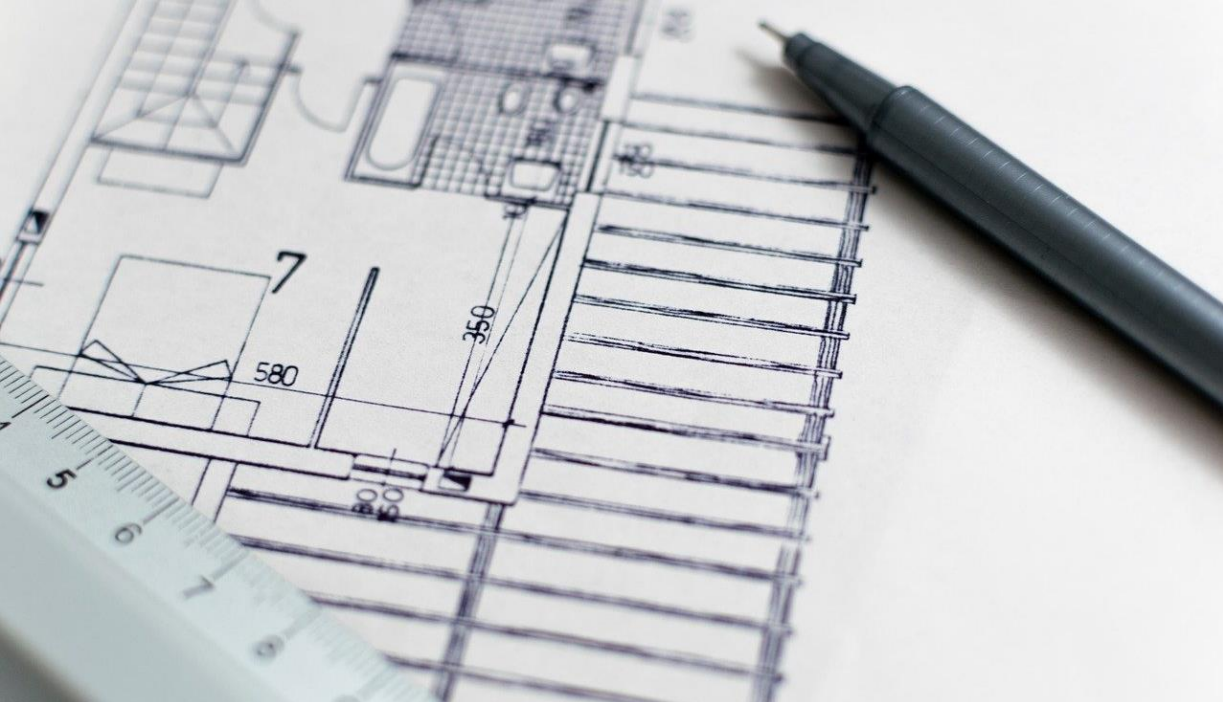


1 év alatt több mint 400 db országos főépítési
véleménykérés

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

A magyar építészetről szóló törvény alapelvei

- A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,
- a szükséges minimum elve,
- a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,
- a természeti rendszerek megőrzésének elve,
- a barnamezős területek elsődlegességének elve,
- az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve,
- az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,
- a hazai ellátásbiztonság elve,
- a digitalizáció elve,
- a szabályozó felelősségének elve.



FŐÉPÍTÉSZI SZERVEZETRENDSZER MEGERŐSÍTÉSE

1. Az országos főépítész

2. Az állami főépítészek

3. Balatoni főépítész szerepének megerősítése

4. Az önkormányzati főépítészek:

- valamennyi **városi jogállású** településnek **kötelező** lesz főépítészt alkalmaznia **legkésőbb 2025. január 1-jétől**.
- a **községi jogállású** települések vonatkozásában viszont választási lehetőséget kínálunk:
 - vagy **saját önkormányzati** főépítészt alkalmaznak,
 - vagy a **szomszédos községekkel összefogva közösen alkalmaznak önkormányzati főépítészt**,
 - vagy ha 2025. január 1-jéig egyik kötelezettségüknek sem tesznek eleget, a település fekvése szerinti **járásszékhely város** önkormányzati (települési) főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is **2025. január 1-jétől az önkormányzati főépítész**.

FŐTÁJÉPÍTÉSZI ÉS FŐMÉRNÖKI SZERVEZETRENDSZER



1. Országos főmérnök és térségi főmérnök:

- koordinálja az önkormányzatokat érintő közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,
- felügyeli a sajátos építmények önkormányzati fenntartását, és
- segíti a települési önkormányzatokat településüzemeltetési feladataik ellátásában

2. Országos tájépítész és Balatoni főtájépítész

- tájvédelmi és a zöldinfrastruktúra elemek településképvédelmi szempontjainak érvényesítése,
- az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodást segítő intézkedések támogatása,
- országos zöldinfrastruktúra stratégia kidolgozása,
- a zöldfelületi tanúsítványhoz és a zöldfelületi tanúsítói tevékenységhez kapcsolódó követelmények működtetése,
- a főtájépítészek és főkertészek hálózatának kialakítása, fejlesztése, koordinálása,
- a zöldfelületek értékmeghatározására és nyilvántartására vonatkozó szabályok kidolgozása,

1. Országos Építészeti Tervtanács (OÉT)

- az országos főépítész az elnöke, és az ÉKM működteti

2. Területi Építészeti és Településrendezési Tervtanács

- a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működik és elnöke az állami főépítész

3. Helyi Építészeti Tervtanácsok

- A helyi építészeti tervtanácsot 2025. január 1-jétől a járásszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben lesz kötelező megszervezni és fenntartani.

BELSŐ JOGORVOSLATI RENDSZER

1. A helyi tervtanács döntéseivel szemben a területi tervtanácshoz lehet kifogást emelni.
2. Ha a területi tervtanácsi vélemény is elutasító, akkor a hatósági engedély iránti kérelmet el kell utasítani.



**TERVTANÁCSI
SZERVEZETRENDSZER
MEGERŐSÍTÉSE**

1. 2025-től építésügyi hatóság + építésfelügyeleti hatóság = **ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG**

2. Az összevonás legfőbb okai:

a szakmai végzettsége azonos, tevékenységük és intézkedéseik összekapcsolódnak, átjárható a feladatellátásuk, szervezetileg egy főosztályba tartoznak. Kormányhivatalonként eltérő a két hatóság feladatellátásból adódó leterheltség, az összevonással kiegyensúlyozottabbá válhat.

3. Hatósági létszám megerősítése: folyamatos a létszámcsökkenés

4. Hatósági eljárások egyszerűsítése (új kormányrendeletben)



ÚJ HATÓSÁGI RENDSZER
építésügyi hatóság megerősítése

1. Kötelező tervezői nyilatkozatok:

- Az építész tervezőnek nyilatkozatot kell kiadnia ahhoz, hogy az építési engedélyben foglaltaktól el lehessen térni,
- továbbá a tervezőnek a használatbavételi eljárásban nyilatkoznia kell arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült el,
- tervezői hozzájárulás és nyilatkozat kapcsán az illetékes építész kamara felügyeleti jogkört gyakorol.

2. „Doboz-kész” használatbavétel: A „Doboz-kész” használatbavételnél például irodaépületek esetén lehetőség lesz arra, hogy a belső kialakítás végleges formáját a leendő bérlő tudja majd megszabni. A használatbavételi engedély megszerzéséhez nem kell majd az épület belső kialakítását teljes egészében befejezni.

3. Kötelező É-ÉPÍTÉSI NAPLÓ: vezetés minden engedélyköteles építési tevékenység esetében, így az átalakuló egyszerű bejelentési körben is.

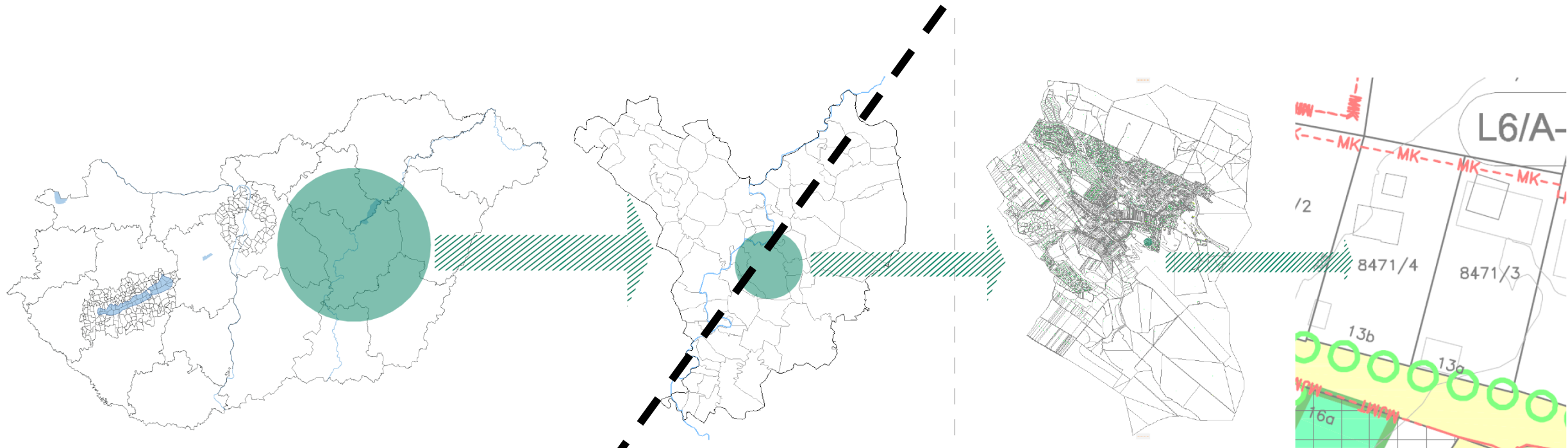


EGYSZERŰ BEJELENTÉS ÁTALAKÍTÁSA

- Az egyszerű bejelentés **tudomásulvételi eljárássá** alakul.
- A terv **jogszabályi követelményeknek való megfelelését a hatóság 20 napon belül**, az építkezés megkezdése előtt ellenőrzi.
- Ha a tervezett tevékenység a jogszabályoknak nem felel meg, az építési tevékenységet **megtiltja**. Ha a tervezett tevékenység megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, a hatóság azt **tudomásul veszi** és megkezdhető az építési beruházás
- A tudomásulvételi eljárássá alakítással az önkormányzatok által elfogadott **helyi építési szabályzatok jobban érvényesíthetők** lesznek. Az így felépült épületek **használatbavétele is tudomásulvételi eljárással valósulhat meg**.
- A benyújtandó dokumentumok köre bővül, **részletesebb tervet kell készíteni**.

An aerial photograph of a lakeside town. In the foreground, a large body of water is visible. A marina with many sailboats is situated on the left side of the town. The town itself is built on a hillside, with numerous houses and buildings. In the background, there are rolling hills and a larger mountain range under a clear blue sky. The text 'VÁLTOZÁSOK A TERÜLETI TERVEZÉSBEN' is overlaid on the left side of the image, enclosed in a white rectangular box.

VÁLTOZÁSOK A TERÜLETI TERVEZÉSBEN



Területrendezési törvény
Országos Területrendezési Terv

Felülvizsgálat 2025-27-ben

Megyei területrendezési tervek

2027-től kivezetésre kerül

Települési tervek

Településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv)

+

Településképi Arculati Kézikönyv

Egyes ingatlanok
 építési lehetőség

VÁLTOZÁSOK A TERVSTRUKTÚRÁBAN

VÁLTOZÁSOK A TELEPÜLÉSTERVEZÉSBEN

Mit, meddig?

Tervtípus

Új terv hatálybaléptetése

Meglévő terv módosítása

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet szerint készült településrendezési terv.

2027. július 1-ig

2027. június 30-ig

2012. augusztus 6. előtt készült településrendezési terv (régi OTÉK alapú terv).

2027. július 1-ig

2027. június 30-ig

A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz.

2026. Január 1-ig

2025. december 31-ig

Településképi rendeletek.

2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni a szabályokat, ekkor hatályon kívül kell helyezni a településképi rendeletet.

- **2024. október 1-től hatályát veszti a Tktv.**, a településkép-védelmet érintő **keretszabályokat a Méptv.** tartalmazza (94-101. §)
- A **településképi rendelet beépül a helyi építési szabályzatba** (HÉSZ), így 2 helyi rendelet helyett csak 1 rendeletet kell elfogadni.
- **2024. október 1-től** a településképi rendelet **reklámok és reklámhordozók** elhelyezésére vonatkozó szabályait **hatályon kívül kell helyezni.**
- **2027. június 30-ig** kell a településképi rendeletet a **helyi építési szabályzatba beépíteni.**
- az önkormányzatok **továbbra is** alkotnak **településképi arculati kézikönyvet** (TAK), a TAK és a HÉSZ egymással összhangban készül
- a településképi követelmények és a településkép-érvényesítési eszközök érdemben nem változnak
- a helyi védelem megállapítása beépül a HÉSZ-be

VÁLTOZÁS A TELEPÜLÉSKÉPI SZABÁLYOZÁSBAN



REKLÁMSZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSA

2024. Szeptember 30-ig alkalmazandó szabályok:

- *Tktv., 104/2017. Korm. Rendelet, Önkormányzati rendeletek*

Átmeneti szabályok a Méptv. Hatálybalépéséig.

Létrejön az **egységes reklámkataszter**, amit az NMHH üzemeltet.

Reklám csak olyan reklámeszközön helyezhető el, amit a reklámkataszterbe bejegyeztek.

2024. Október 1-től alkalmazandó szabályok:

- *Méptv., Új kormányrendelet*

2024. október 1-től településképi rendelet **reklámszabályait** már **nem lehet alkalmazni** (Méptv. 230. § (7) bekezdés).

Amennyiben a helyi önkormányzat nem helyezi hatályon kívül ezeket az előírásokat, **törvényességi felügyeleti eljárást** indít az illetékes kormányhivatal.

REKLÁM- SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSA

- A **közlekedési területek mentén** elhelyezett reklámokra is kiterjed az új szabályozás .
- Meghatározásra kerülnek azok a **területek, ahol reklámeszközt nem lehet elhelyezni** (településkép-védelmi és örökségvédelmi célú reklám-elhelyezési tilalom pl: kiemelt nemzeti emlékhelyen, műemléken, régészeti lelőhelyen, természeti területen).
- Tételesen felsorolja, **hol helyezhető el reklám** (104. § (3) bekezdés pl: utcabútoron, hirdetőoszlopon, villanyoszlopon, reklámhálón, reklámhordozót tartó berendezésen).
- A **citylight reklámeszköznél kisebb** felülettel rendelkező reklámeszközök elhelyezése **tilos** (az elaprózott, tömeges reklámelhelyezések megakadályozása érdekében).
- Reklámeszköz **tudomásulvételi eljárást követően** helyezhető el, amely a **járási hivatal** hatáskörébe tartozik (az önkormányzat szabályozási jogköre megszűnik).
- Reklámeszközön akkor helyezhető el reklám, ha azt az **NMHH az országos reklámkataszterbe bejegyezte.**

1. Az **erdő- és zöldterület nagysága** a településen belül összességében **nem csökkenhet**.
2. A település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az új beépítésre szánt terület kijelöléssel **nem csökkenhet**, és a kijelöléssel megegyező mértékű **csereterületet** (zöldterület, mezőgazdasági terület, vagy erdőterület) kell kijelölni.
3. Az új beépítésre szánt területnek **csatlakoznia kell a meglévő települési területhez**.
4. A **zöldterület övezet nagysága** nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének **3%**-nál.
5. A beépítésre szánt területeket **500 méteres beépítésre nem szánt gyűrűvel** kell körbevenni a szomszéd területtel való összenövés megakadályozása érdekében.
6. Az egészségügyi és oktatási, közmű- és **infrastruktúra kapacitás rendelkezésre állását** egy új lakóterület kijelölésénél igazolni kell.
7. Új beépítésre szánt területet csak kivételesen és kiemelt közérdekből lehet kijelölni, ha annak **5 km-es környezetében** van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület**.
8. Igazolni kell, hogy az új fejlesztés elhelyezésére nincsen más alkalmas terület a településen.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

a Méptv. Hatálybalépésével 2024. október 1.-től

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

a Trtv. Hatályos szövege

Korábbi szabályozás

1. Új beépítésre szánt terület kijelölésekor a **területnövekmény min. 5%-ának megfelelő zöldterület/erdőterületet** kell kijelölni.

PÓTOLT ZÖLDTERÜLET 5%

2. A zöldterületnek vagy erdőterületnek min. **50%-ban csatlakoznia** kell az új beépítésre szánt területhez.

3. A kijelölés nem okozhatja a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Új szabályozás a Trtv.-ben

1. **Zöldterület vagy erdőterület átsorolása esetén, csereterületként azzal megegyező kiterjedésű zöld- vagy erdőterület kijelölése szükséges.**

2. A **területnövekmény min. 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterületet vagy erdőterületet** kell kijelölni.

PÓTOLT ZÖLDTERÜLET 125%

3. **Egyéb beépítésre nem szánt terület** – zöld és erdőterületeken kívül – átsorolása esetén, csereterületként azzal **megegyező kiterjedésű korábban beépítésre szánt terület visszasorolása szükséges.**

4. Ha csereterület nem áll rendelkezésre, akkor a **területnövekmény min. 25%-ának megfelelő zöld- vagy erdőterület kijelölése szükséges** (KIVÉVE gazdasági területek).

5. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a **települési önkormányzat tulajdonában kell állnia** vagy a tulajdonba adásról **településrendezési szerződést** kell kötnie.



BARNAMEZŐS TERÜLETEK KATASZTERE



BARNAMEZŐS TERÜLETEK KATASZTERE

A Törvény elvi szinten rögzíti a barnamezős területek elsődlegességének elvét.

1. 2026. január 1-ig az ÉKM létrehozza az önkormányzatok megkeresésével a barnamezős kataszter. Addig az önkormányzatok nyilatkozatához kötött az új beépítésre szánt területek kijelölése.
2. Csak kivételesen és kiemelt közérdekből lehet kijelölni új beépítésre szánt területet, ha annak 5 km-es környezetében nincs az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

„kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás;”

An aerial photograph showing a large-scale demolition project. In the center, a massive pile of rubble and debris is being cleared by yellow excavators. To the right, a long, multi-story industrial building with a flat roof and several skylights stands. The surrounding area includes a paved road, some trees, and a parking lot with several trucks and cars. The lighting suggests it's daytime with some shadows.

BARNAMEZŐS TERÜLETEK KATASZTERE

1. Új fogalmak:

- Tájépítészeti alkotás fogalmának integrációja
- Tájépítészet
- Magyar növényi alapanyag
- Zöldfelületi tanúsítvány
- Zöld védjegy, ökológiai lábnyom, ökológiai megfelelés

2. Zöldinfrastruktúra egyenlő és méltó helye a **műszaki (szürke) infrastruktúrák mellett** a HÉSZ-ben.

3. Tájépítészeti alkotás tervezésének tájépítész jogosultsági alapjai.

4. Kötelező tervezői művezetés.

5. „Tájépítészeti alkotás” és „építmény” fogalmak azonos súlyú kezelése a szabályozásban.

6. OÉT-ben kötelező tag egy tájépítész.

7. Közhasználatú építmények esetén tájépítészt kell alkalmazni.

8. Tájépítészeti alkotásokhoz kötelező a **zöldfelületi tanúsítvány** kiállítása.



A TÖRVERNÝ „ZÖLD”

SZEMLÉLETE



ÚJ RENDELET A ZÖLDINFRASTRUKTÚRA SZABÁLYOZÁSRÓL

- Ökoszisztéma szolgáltatások definiálása, települési szintű tervezési szempontok meghatározása, mérése.
- A települési zöldinfrastruktúra kialakítás alapkövetelményeinek meghatározása.
- Települési zöldfelület-gazdálkodásra vonatkozó keretszabályok meghatározása.
- Nyilvántartás (települési zöldvagyron paraméterek egységesítése).
- Hatósági feladatok (zöldhatóság), bírság, ösztönzési módok definiálása.
- integrációja, részletszabályok meghatározása. Fás szárúak védelmének

ZÖLDFELÜLETI TANÚSÍTÁS és ZÖLD VÉDJEJY

(az új Kr.-ben)



1. Zöldfelületi tanúsítás:

Cél az építészeti, tájépítészeti alkotások minőségének javítása, a tájépítészeti alkotások mellé minőségi és mennyiségi mércét rendelni.

- Tanúsítvány tartalmi követelményeinek meghatározása.
- Tanúsítás módszertanának kidolgozása.
- Ki végezhet tanúsítói tevékenységet?
- A zöldfelületi tanúsítványok nyilvántartási szabályainak meghatározása.
- Tanúsítással együtt járó előnyök, ösztönzők meghatározása.

2. Zöld védjegy rendszer

Cél a magyar növényi alapanyag alkalmazás előtérbe helyezése a beruházásoknál.

- Az értékelés és a védjegy megszerzésének követelményrendszere.
- A védjegy odaítélésével kapcsolatos eljárás folyamata, szereplői.
- Mikor, milyen rendeltetési körben és milyen esetekben kell zöld védjeggyel ellátott terméket beépíteni?



OTÉK FELÜLVIZSGÁLAT

- Parkolás szabályozás és parkolószám meghatározás felülvizsgálata.
- Beépítési magasság szabályozásának egyszerűsítése.
- „OTÉK”-tól való eltérés lehetőségének a rugalmasabbá tétele. Helyi adottságokhoz illő egyedi szabályok meghatározása.
- A „modern ház” kialakítása követelményeinek meghatározása.
- Korszerű technológiák megjelenése: pl.: hőszivattyú, napelem, elektromos töltő.
- Benapozás szabályozásának felülvizsgálata.
- Egységes fogalomhasználat kialakítása.
- Településrendezési követelmények egységesítése, kógens szabályok a kormányrendeletben.
- A zöldfelület számítás módszertanának átalakítása.
- Területhasználati követelmények felülvizsgálata.

1. **ATÉK: Az általános településrendezési és építési követelményekről** [felváltja a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet]
2. **Az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről** [felváltja a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletet]
3. **Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről** [felváltja a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet]
4. **Az építésügyi és az örökségvédelmi hatóságnál foglalkoztatott kormánytisztviselők építésügyi vizsgájára és szakmai továbbképzésére vonatkozó részletes szabályokról** [felváltja a 487/2013. (XII. 17.) Korm. rendeletet]
5. **A települési zöldinfrastruktúráról és zöldfelületekről** [teljesen új kormányrendelet, egyben integrálja a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendeletet]
6. **A reklámeszközök elhelyezésének részletes szabályairól** [felváltja a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletet]
7. **Az építészeti és a településrendezési tervtanácsokról** [felváltja a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletet]



**ÚJ VÉGREHAJTÁSI
RENDELETEK**

An aerial photograph of a large lake, likely Lake Balaton, with a peninsula in the foreground. The peninsula is covered in green fields and trees with autumn foliage. A road winds through the landscape. The sky is blue with some light clouds. The text is overlaid on the lower part of the image.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

TERÜLETI TERVEZÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSÉRT FELELŐS HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

GOMBOS MÁRK

TELEPULESUGY@EKM.GOV.HU