

VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSÜGYBEN

a Méptv. és a végrehajtási
rendeletek ismeretében

TERÜLETI TERVEZÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSÉRT FELELŐS
HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

GOMBOS MÁRK



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

A magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (Étv., Tktv., Kamarai tv. és Kötv. helyett)

- 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről (343/2006. (XII.23.) Kr. helyett)
- 238/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és az örökségvédelmi hatóságnál foglalkoztatott kormánytisztviselők építésügyi vizsgájára és szakmai továbbképzésére vonatkozó részletes szabályokról (487/2013. (XII.17.) Kr. helyett)
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) 2025. júliusától kell alkalmazni (OTÉK helyett)
- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről (312/2012. (XI.8.) Kr. helyett)
- 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről (új rendelet)
- 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról (252/2006. (XII.7.) Kr. helyett)
- 284/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építészeti tárgyú kormányrendeletek módosításáról (saláta rendelet)
- 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (saláta rendelet)
- 286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építésügyi tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról (saláta rendelet)

ÚJ ÉS MÓDOSULT JOGSZABÁLYOK



TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

TERÜLETI TERVEZÉS

TEKA

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a village with many small houses and red roofs is visible, surrounded by green fields and trees. In the middle ground, there are more fields and a line of trees. In the background, a large, rounded hill or mountain rises above a layer of white clouds. The sky is blue with some light clouds.

**2009 - 2024 között 693 000 ha termőföldet vontak ki
művelés alól Magyarországon, amelyből 370 000 ha
szántó, 210 000 ha gyeperdő.
Ez a művelés alatt álló területek 9%-át, az ország
területének 7,4 %-át jelenti.**

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.

Trtv. • új beépítésre szánt területek kijelölése

Korábbi szabályozás

1. Új beépítésre szánt terület kijelölésekor a területnövekmény min. 5%-ának megfelelő zöldterületet/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.

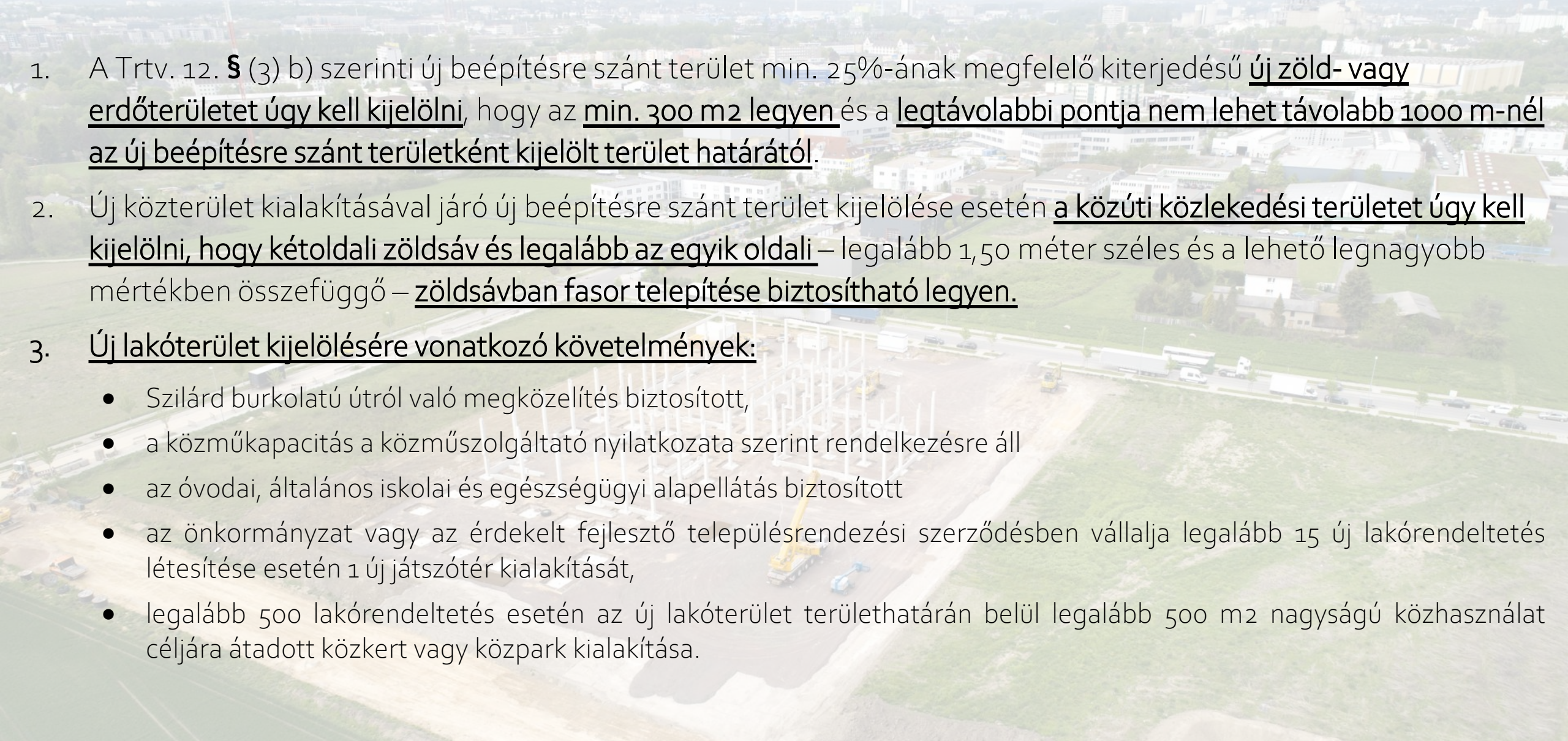
Új szabályozás a Trtv.-ben

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.

ZÖLD és ERDŐTERÜLET ESETÉN: 125% területpótlás

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).

EGYÉB BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ESETÉN: 100% csereterület, vagy 25% új zöld vagy erdőterület kijelölés.

- 
1. A Trtv. 12. **§** (3) b) szerinti új beépítésre szánt terület min. 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöld- vagy erdőterületet úgy kell kijelölni, hogy az min. 300 m² legyen és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 m-nél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
 2. Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
 3. Új lakóterület kijelölésére vonatkozó követelmények:
 - Szilárd burkolatú útról való megközelítés biztosított,
 - a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll
 - az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosított
 - az önkormányzat vagy az érdekelt fejlesztő településrendezési szerződésben vállalja legalább 15 új lakórendeltetés létesítése esetén 1 új játszótér kialakítását,
 - legalább 500 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítása.

A Törvény elvi szinten rögzíti a barnamezős területek elsődlegességének elvét.

1. 2026. január 1-ig az ÉKM létrehozza az önkormányzatok közreműködésével 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;”



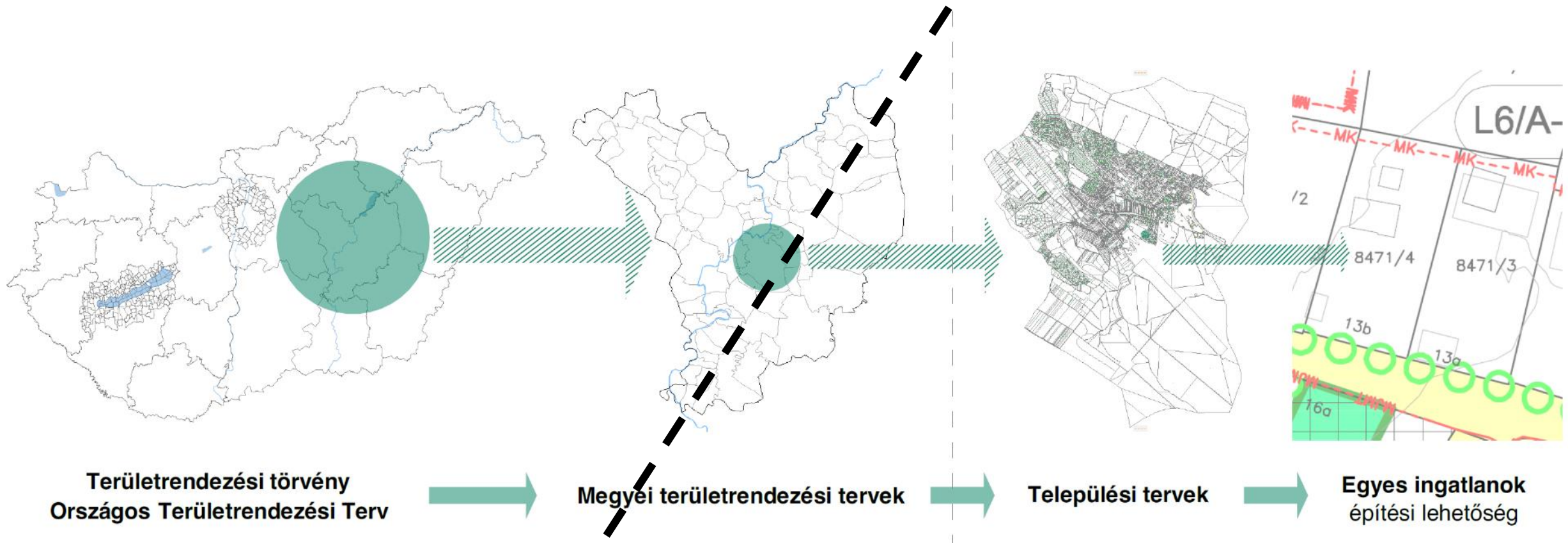
Méptv. barnamezős fejlesztések ösztönzése

KEDVEZMÉNYEK ÉS ELVÁRÁSOK A BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE ESETÉN:

- Terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége – ha a településrendezési terv másként nem rendelkezik – 100%.
- A beépítettségre, a beépítési magasságra, a minimális telekméretre a HÉSZ az állami főépítész támogató véleménye nélkül is megállapíthat (az egyedi eltérés kivételével) a TÉKA-tól kedvezőbb paramétereket.
- Zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani.
- Az utakat úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 1,50 méter széles összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen.
- A barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5 százalékanak megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen, a minimális mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².



TÉKA barnamezős fejlesztések ösztönzése



Felülvizsgálat 2025-27-ben

2027-től kivezetésre kerül

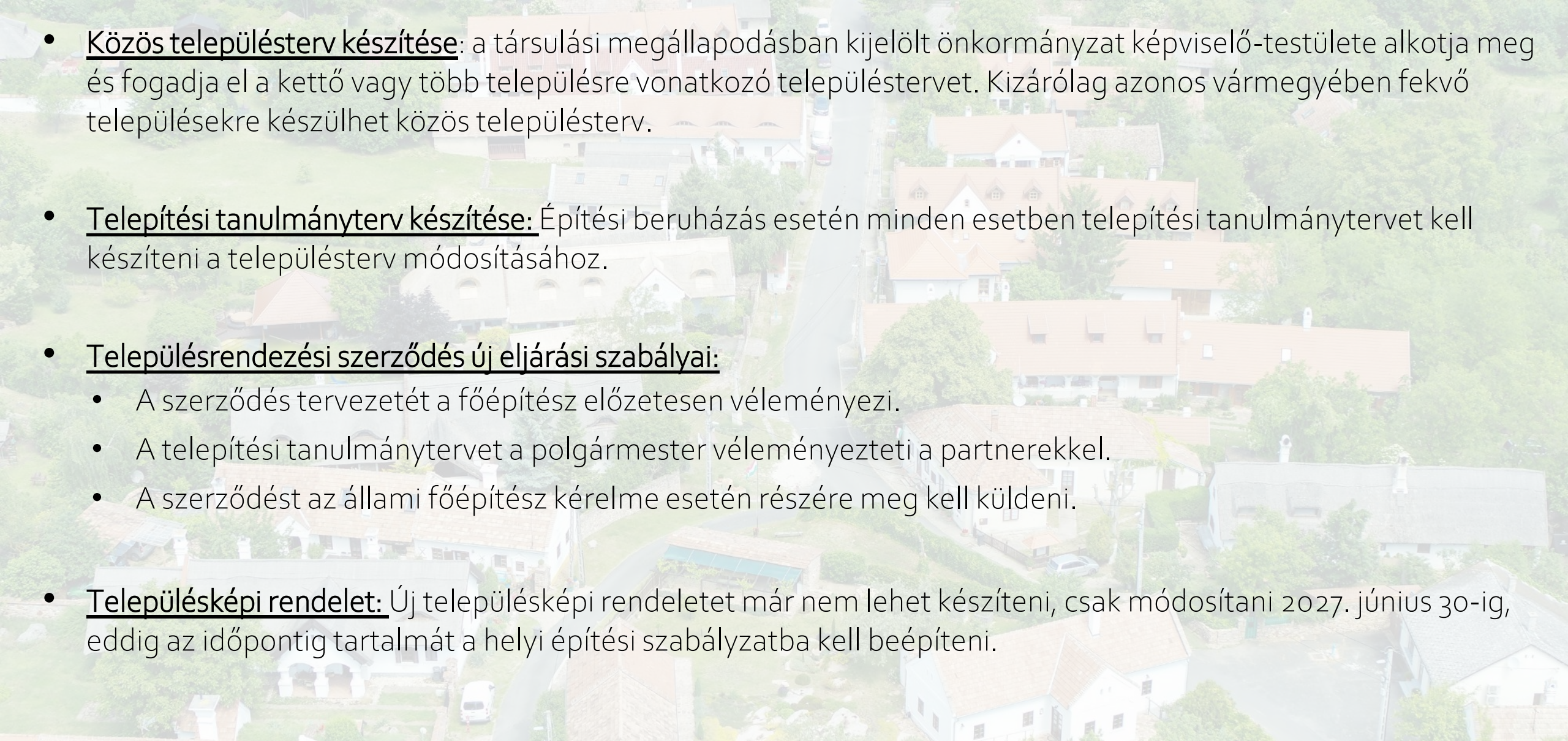
Településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv)

+

Településképi Arculati Kézikönyv

Településképi rendelet 2027-ig alkalmazható.

Méptv. Változás a tervrendszerben

- 
- **Közös településtervezési készítése:** a társulási megállapodásban kijelölt önkormányzat képviselő-testülete alkotja meg és fogadja el a kettő vagy több településre vonatkozó településtervezési tervet. Kizárólag azonos vármegyében fekvő településekre készülhet közös településtervezési terv.
 - **Telepítési tanulmányterv készítése:** Építési beruházás esetén minden esetben telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településtervezési terv módosításához.
 - **Településrendezési szerződés új eljárási szabályai:**
 - A szerződés tervezetét a főépítész előzetesen véleményezi.
 - A telepítési tanulmánytervet a polgármester véleményezteteti a partnerekkel.
 - A szerződést az állami főépítész kérelme esetén részére meg kell küldeni.
 - **Településképi rendelet:** Új településképi rendeletet már nem lehet készíteni, csak módosítani 2027. június 30-ig, eddig az időpontig tartalmát a helyi építési szabályzatba kell beépíteni.

419/2021. Kr. Változás a településtervezésben

1. Építési övezetek és övezetek megnevezése, felépítése változatlan.
2. A beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell (HÉSZ rendelkezés hiányában feletti=alatti)
3. A TÉKA taxatívan felsorolja az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések valamennyi építési övezetben (ettől eltérni csak állami főépítészzi záró véleménynel lehet).
4. Lakó-, vegyes- és üdülőterületen meghatározza az új kiskereskedelmi önálló épület max. alapterületét (pl.: Nagy-, kisvárosias – 800 m², kertv., falusias – 400 m²)
5. Meghatározza a minimum kialakítható telekméretet: kertvárosias – 600 m², falusias – 900 m² (állami főépítészzi eltérés lehet)
6. Meghatározza a maximális rendeltetési egységszámot: kertvárosias – 2/telek, falusias – 2/telek (állami főépítészzi eltérés lehet)
7. Üdülőházas üdülőterületen lakórendeltetés elhelyezés tilos, és más rendeltetés nem módosítható lakó rendeltetésűvé, hétvégi házas üdülőterületen lakó rendeltetés elhelyezés tilos.



419/2021. Kr.

Változás a településképi szabályozásban

- 2024. Október 1-től alkalmazandó reklámszabályok:

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

- Településképi bejelentés:

Meghatározásra került az engedélyezési és bejelentési eljárásokhoz nem kötött, településképi bejelentéshez köthető tevékenységek köre. (419/2021. Kr. 13. melléklet)

- Településképi vélemény:

Településképi követelményekre és a HÉSZ tartalmára is kitérhet. Az önkormányzat a tervezett tevékenységet engedélyezésre nem javasolja, ha az a helyi építési szabályzat rendelkezései alapján nem támogatható. **A településképi vélemény ellen 15 napon belül kifogás nyújtható be az állami főépítészhez vagy a területi tervtanácshoz.**

Ahol van tervtanács, ott a településképi vélemény a tervtanács véleménye alapján készül, ahol nincsen ott a főépítész véleménye alapján.

1. HÉSZ eltérése a TÉKA szabályaitól

- általános eltérés (ha azt a TÉKA lehetővé teszi),
- állami főépítési eltérés (ha az eltéréshez az állami főépítész támogató véleményt ad):
 - a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
 - különleges településrendezési okok miatt indokolt,
 - műemlékvédelmi okok miatt indokolt.

2. Egyedi eltérés beruházások esetén (illetékes tervtanács + önk. főépítési jóváhagyás esetén)

- Eltérési adható ha:
 - a domborzati adottságok,
 - az adott telek közterülettel való kapcsolata,
 - a meglévő fás szárú növények védelme
 - a kedvezőbb településképi illeszkedés,
 - épület energiahatékonyságának növelése indokolja.
- Eltérés mértéke limitált: beépítettség max. 5%, beép. magasság max. 1 m, szintterületi m. max. 0,2 m²/m²)
- Maximum 2 értéktől lehet eltérni és előírható az eltérés kompenzációjaként más határérték szigorítása.



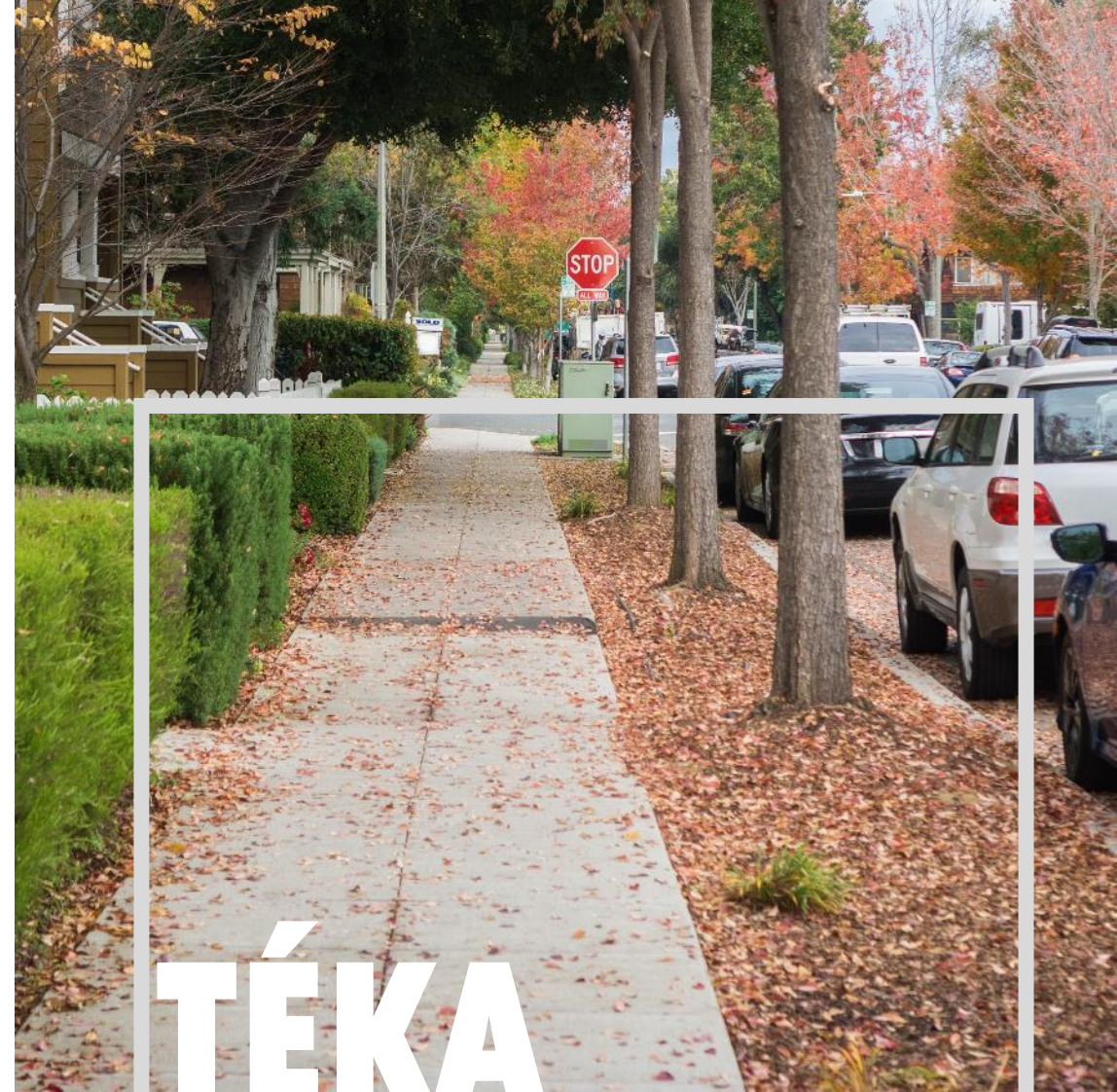
TÉKA

Zöldterületek és zöldfelületek szabályozása

Új szabályok a zöldterületekre és a zöldfelületekre kialakítására

- Közterületről akadálymentesen megközelíthetőnek és a fő funkció vagy funkciók tekintetében akadálymentesen használhatónak kell lenniük.
- Zöldfelületen csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.
- A közpark zöldfelületének legalább 70 százalékát, a közkert zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.
- Szigorodik a telek legkisebb zöldfelületének a számítása: a HÉSZ szerinti legkisebb zöldfelületnek egy részét (pl: kertvárosias terület esetén a zöldfelület 60%) teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.
- Mennyiségi és minőségi követelmények a fatelepítésre: a telek teljes értékű zöldfelülete után 1 nagy lombkoronájú fa/400 m² vagy 1 közepes fa/300 m², vagy 1 kis fa/200 m² telepítendő.
- A legalább 100 m²-es zöldfal felülete a legkisebb zöldfelületbe 15 % mértékig beszámítható.

- A TÉKA az irányadó parkolóhely számokat határozza meg.
- A HÉSZ-ek számára nagyfokú eltérési lehetőség a parkolóhely számok megállapítására (akár o parkolóhely is megállapítható).
- Az eltérési szempontok definiálásra kerültek:
 - a telek településen belüli elhelyezkedése,
 - domborzati adottságai,
 - közösségi közlekedési ellátottsága,
 - forgalmi terheltsége vagy közösségi közlekedési ellátottságának magas szintje.
- Ezen felül építési beruházások esetén egyedi eltérés is lehetséges (szempontok: kialakult zöldfelület, műemlék sérelme, domborzat, közösségi közl. adottság)
- Új zöldfelületi követelmény:
 - A 10 férőhelynél nagyobb parkolókat min. 1,50 méter széles összefüggő zöldfelületbe telepített fasorral kell fásítani.
 - 1 nagy lombú fa 6, vagy a 1 közepes lombú fa 4 várakozóhelyenként.



TÉKA

Járművek elhelyezése, parkolási szabályozás

- Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el.
- Településkép védelmi okokból az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méreten belül nem állhat közterületről látható épületgépészeti berendezés és megújuló energiaforrás műtárgya.
- Napelemeket és napkollektorokat a településképbe illő módon kell elhelyezni:
 - Napelemet szabályos geometriájú rendben lehet elhelyezni a tetőn
 - Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhető el napelem.
 - Erkélyen tilos önálló tartószerkezeten és az erkély szerkezetébe beépített módon is napelemet elhelyezni.
 - Közterületen napelemes térburkolat is kialakítható csúszásmentesen.
 - Műemléken napelem és napkollektor tilos, műemlék telkén és műemléki területen csak az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával.
 - Fásítás előnyben részesítése érdekében a megújuló energiaforrás műtárgyai a parkolófelületek területének 30 százalékát nem haladhatja meg.
- Utólagos hőszigetelés 0,2 m-re átnyúlhat a szomszédba (hozzájárulása nélkül is), az átnyúlást nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.



TÉKA

Beépítési magasság számítás változása

- A beépítési magasság már nem számított és átlagolt érték, gyűjtőfogalom: párkánymagasságot + az épület legmagasabb pontja.
- A mértékét továbbra is a HÉSZ határozza meg.
- A párkánymagasság a párkányvonal és az épület jellemző homlokzati síkjai által meghatározott alapvonal közötti távolság.
- A párkányvonalra állított 45 fokos sík fölé csak az alábbiak nyúlhatnak:
 - kémény,
 - szellőzőkürtő,
 - tetőszerelvény,
 - $<0,50 \text{ m}^2$ -t területű reklámhordozó,
 - $<0,51 \text{ m}^2$ -t területű padlászvilágító ablak,
 - $<0,80 \text{ m}$ attika
 - + HÉSZ szerinti elemek (pl.: 3 méterrel túlnyúló épületrész, álló tetőablak, torony, kupola...)
- Az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes magassági síkon túl kizárólag antenna, kémény és villámhárító nyúlhat.
- Az épület megengedett legmagasabb pontjának értékét a HÉSZ állapítja meg, annak hiányában az max. a párkányvonaltól mért 7,00 méter.
- Új településtervekben kell alkalmazni, amiket 2027-ig kell elkészíteni.

TÉKA

Átmeneti rendelkezők

A TÉKA átmeneti rendelkezéseinek szükségességét a Méptv. adja, mivel előírja a települések számára, hogy a településrendezési eszközök helyett - vagy ha egyáltalán nem volt, akkor - az **új településtervet 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük**. Az átmeneti időben kezelni kell azt az „örökséget”, hogy különböző típusú és jogszabályok alapján készült településtervek, településrendezési eszközök vannak alkalmazásban.

- **TÉKA alkalmazása a településrendezésben:** A TÉKÁ-t alkalmazni kell 2025. január 1-től induló eljárásokban, valamint a folyamatban lévő településtervezési készítéseknél is, ha így dönt a Képviselő testület.
- **TÉKA alkalmazása a hatósági ügyekben:** 2025. július 1-től alkalmazandó

ÁTMENETI SZABÁLYOK A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÜGYEKBEN:

1. 2012. augusztus 6-a előtt készült településrendezési eszközök alkalmazása
 - A régi OTÉK alapú településfejlesztési koncepciót, ITS-t és TRE-t 2027. június 30-ig lehet: alkalmazni, módosítani
 - az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, és az 1. és 2. melléklete figyelembevételével.
2. 2012. augusztus 6-át követően készült, vagy készülő településrendezési eszközök alkalmazása
 - A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepciót, ITS-t és TRE-t 2027. június 30-ig lehet: alkalmazni, módosítani.
 - az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével
3. 2021. július 15. követően készült és a TÉKA hatálybalépésekor folyamatban lévő településtervek esetében
 - az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével alkalmazni, módosítani 2027. június 30-ig.
4. A TÉKA hatálybalépését követően indult új településterv készítésnél
 - A TÉKÁT kell alkalmazni

ÁTMENETI SZABÁLYOK A HATÓSÁGI ÜGYEKBEN

Településrendezési követelmények tekintetében alkalmazandók:

1. 2012. augusztus 6-a előtt készült településrendezési eszközök

- A „régí OTÉK” alapú HÉSZ-ek esetén az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen kell alkalmazni

2. 2012. augusztus 6-át követően készült, vagy készülő településrendezési eszközök

- az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen kell alkalmazni

3. 2021. július 15. és 2024. december 31. között készült településtervek esetében

- Az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen kell alkalmazni

4. A TÉKA alapú településtervek esetében

- A TÉKA településrendezési előírásait kell alkalmazni 2025. július 1-jétől.

ÁTMENETI SZABÁLYOK A HATÓSÁGI ÜGYEKBEN

Építésügyi követelmények tekintetében:

1. 2025. június 30-ig indult eljárásokban az OTÉK 2024. december 31-i időállapotának megfelelő követelményeit kell alkalmazni
2. 2025. július 1-től a TÉKA építésügyi előírásait (VI-XI. Fejezet) kell alkalmazni az OTÉK településrendezési követelményei mellett is.

A 2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ami még nem rendelkezik használatbavétellel, vagy hatósági bizonyítvánnyal, az engedélytől vagy a bejelentéstől való eltérés már csak a TÉKA vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével valósítható meg!

3. A TÉKA egyes rendelkezéseit 2025. július 1-től alkalmazni kell az OTÉK/HÉSZ időállapotától függetlenül, pl.: mezőgazdasági területen lakófunkció elhelyezésének a megengedése, tanya szabályok, barnamezős területekre vonatkozó kedvezmények, szélrózművek elhelyezésének a korlátozása... (TÉKA 136. § (2) bek. e) pont)



FŐTÁJÉPÍTÉS

FŐMÉRNÖK

FŐÉPÍTÉS



Méptv.

Főépítési rendszer

1. Az országos főépítész

2. Az állami főépítészek

3. Balatoni főépítész

4. 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 tettek eleget, a település fekvése szerinti **járásszékhely város** önkormányzati (települési) főépítésze lesz az adott község vonatkozásában is 2025. január 1-jétől az önkormányzati főépítész.

- Eddig nem volt differenciált a szabályozás, minden önkormányzati főépítész esetében építész- vagy településmérnök főiskolai szakképzettség volt az előírás. A feladat súlyához igazodóan differenciálttá vált a szükséges végzettség:
 - a megyei jogú városok, a főváros és a fővárosi kerületek főépítésze esetében építész vagy településmérnök mesterképzési szakon szerzett okleveles építészmérnök vagy településmérnök, vagy ezekkel egyenértékű szakképzettség szükséges
 - egyéb önkormányzati főépítészek esetében elegendő az építész- vagy településmérnök főiskolai szakképzettség is.
- Egyértelműsítve lettek a főépítész helyettesítési szabályok: már legalább 15 napos akadályoztatás esetén bárki lehet helyettes főépítész, aki a főépítész foglalkoztatási feltételeknek megfelel.
- Eddig hat hónapig lehetett vizsga nélkül alkalmazásban lenni. Ez megszűnik, a foglalkoztatás feltétele a főépítész vizsga megléte.
- Főépítész tevékenység végzésének a feltétele a kötelező kamarai tagság.
- Az önkormányzati főépítész a Méptv. újítása szerint az illetékességi területén is tervezhet, de a terv elbírálásában nem vehet részt, és a kamarához a tevékenységet be kell jelenteni.

Méptv.

Főtájépítész és főmérnök



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 településkép-védelmi 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 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.



**Méplv.
TERVTANÁCSOK**



Zöldrendelet

- Új rendelet: 282/2024. (IX.30.) Kr. a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről.
- Fás szárú növények telepítése, fenntartása, védelme:
 - ültetőgödör paramétereinek meghatározása
 - fahely kialakítására vonatkozó szabályok
 - öntözési kötelezettség telepítéstől számított legalább 3 éven keresztül
- Az új kormányrendeletben bővült a jegyző államigazgatási hatásköre, nem csak a szabálytalan fakivágást, hanem a zöldfelületek szabálytalan használatát és fenntartását is szankcionálhatja.
- Szigorú szabályok a települési zöldfelületek védelmére, és a csapadékvíz gazdálkodásra.



282/2024. Kr.

**ÚJ RENDELET A ZÖLDFELÜLETEK
VÉDELME**

282/2024. Kr.

Zöldfelületi tanúsítás



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

- zöldfelületi tanúsítványt 5000 m2 összes hasznos alapterületet meghaladó, építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül a kiemelt beruházások, a rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások, a 65 méter párkánymagasságot meghaladó épületek, az építési beruházások zöldfelülete és az 5000 m2 alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotások esetén kell készíteni.
- a zöldfelületi tanúsítvány megszerzésének kötelezettsége csak a 2025. április 1-jén vagy azt követően induló építési engedélyezési eljárásokat követő használatbavételnél jelentkezik;
- a zöldfelületi tanúsítványt a zöldfelületi tanúsító készíti el a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter által működtetett rendszeren keresztül.



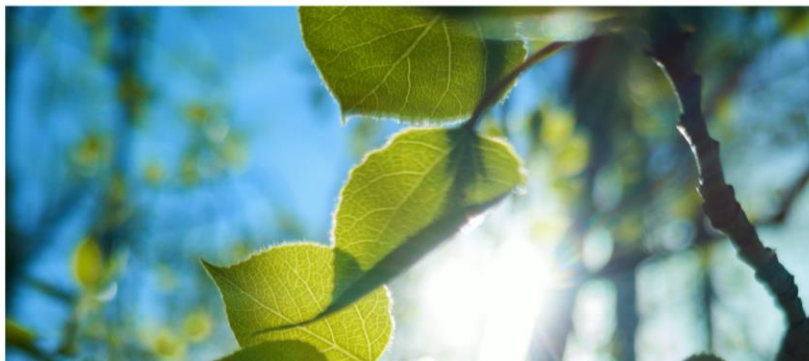
ZÖLDFELÜLETI TANÚSÍTVÁNY

Tisztelt Látogató!

Köszöntjük Önt a Zöldfelületi Tanúsítvány Rendszer oldalán!

Mi az a Zöldfelületi tanúsítvány?

A zöldfelületi tanúsítvány a telken található zöldfelület mennyiségéről, állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről szolgáltató információkat, emellett pedig zöldfelület-fejlesztési és -fenntartási javaslatokat is tartalmaz. A tanúsítás által az érintett zöldfelületek tervezése megalapozottabb, az üzemeltetésük pedig hatékonyabb lesz. A legalább közepes minősítésű zöldfelületi tanúsítvány megléte szükséges a beruházás használatbavételi engedélyéhez, tájépítészeti alkotás esetén a műszaki átadás-átvételhez.



Mi a Zöldfelületi tanúsítvány célja?

A tanúsítás célja a nagyobb (5000 m² összes hasznos alapterületű, vagy azt meghaladó) köz- és magánberuházások és az 5000 m² alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotások megfelelő minőségű és mennyiségű zöldfelülettel való ellátásának biztosítása. Az önállóan vagy építési beruházások részeként megvalósuló tájépítészeti alkotások minőségének javítása.

Mi a Zöldfelületi tanúsítvány várható eredménye?

A zöldfelületi tanúsítás várható eredménye az élő, biológiai aktív felületek és a növények változatosságának növekedése, az agresszív, inváziós növények visszaszorulása, elősegítve a klímavédelmet és a biodiverzitás javítását. Az ökológikus zöldfelület-gazdálkodás előnyeinek bemutatásával a társadalom szemléletformálása is megindul. A zöldfelületi tanúsítvány gazdasági előnyökkel is jár, hiszen a megrendelő megismerheti a telek zöldfelületeinek értékét és helyszínrre szabott megoldásokat, hatékony fenntartási javaslatokat kaphat.



ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG

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. kevesebb eljárástípus: megszűnt az összevont engedélyezési eljárás, az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárása és az építésügyi hatósági szolgáltatás

4. a használatbavételi engedélyezési és tudomásulvételi eljárás összeolvadt.



Méptv. új hatósági rendszer

1. Építési engedély alapján építhető építmények

- **Korábban:** valamennyi építmény, a jogszabály a kivételeket határozta meg,
- **Új szabály:** nincsenek kivételek, főszabály szerint a 35 m² hasznos alapterületet meghaladó épület és egyes építmények csak építési engedéllyel építhetők. Lakóépület építése is történhet építési engedéllyel.

2. Építési engedély nélkül építhető építmények

- Építési engedély nélkül építhető max. 35 m² hasznos alapterületű, bármilyen funkciójú épület a lakóépület kivételével. Településképi bejelentéshez köthető önkormányzati jogkörben.

3. Az építészeti-műszaki dokumentáció

- **Korábban:** kétféle: egyszerű bejelentési és építési engedélyezési dokumentáció,
- **Új szabály:** egységes építészeti-műszaki dokumentáció, csak CAD programmal készülhet, új elem: minden dokumentációnak része az állapottrögzítő fotódokumentáció

4. Eltérés az engedélyezett (tudomásul vett) tervektől – tűréshatár bevezetése

- **Korábban:** Az engedélyezett tervektől történt eltérés esetén csak fennmaradási engedéllyel és bírság megfizetésével lehetett legalizálni az eltérést.
- **Új szabály:** Nem jogszerűtlen az építési tevékenység, ha az eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény (külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m², beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter, helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter)

281/2024. Kr. Új hatósági eljárási szabályok



281/2024. Kr.

Egyszerű bejelentés átalakítása

- Az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljárás alakul.
- Új építménykör: a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése 35-60 m² hasznos alapterület között.
- 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 eljárás alakítással az önkormányzatok által elfogadott helyi építési szabályzatok jobban érvényesíthetők lesznek.
- Az egyszerű bejelentés alapján épített új lakóépületre nem hatósági bizonyítványt kell kérni, hanem használatbavételi eljárást indítani.
- Egyszerű bejelentéshez esetén legalább záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával egyezik meg a kivitelezési dokumentáció.

A construction site with two workers in orange high-visibility gear and hard hats. One worker is wearing a white hard hat and the other a red one. They are standing near a yellow tripod-mounted total station. The background shows a large steel structure under construction. The text 'SZAKMAGYAKORLÁS' is overlaid in large white letters.

SZAKMAGYAKORLÁS

KAMARÁK

- Kötelező kamarai tagság: a felelős műszaki vezető, építési műszaki ellenőr esetében.
- A felelős műszaki vezetőt a vállalkozó kivitelezőnek munkaviszonyban kell alkalmaznia, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt.
- Új szereplők feladatellátásának szabályozása: beruházáslebonyolító, költségszakértő, tervellenőr, zöldfelületi tanúsító, „rehabilitációs környezettervezési területen gyakorlott” tervezői cím.
- Használatbavételhez szükséges építész tervezői nyilatkozat:

Mikor kell?

- Ha az építési engedélyhez/egyszerű bejelentéshez kötött, ha az OÉT véleményezéséhez kötött, vagy ha az épület közhasználatú.

Mire terjed ki?

- Az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használat, színezés, a nyílászárók elhelyezése.

Milyen „jogorvoslati” lehetőségek vannak?

- Kamarai felülvizsgálat, etikai-fegyelmi eljárás.

Mikor kell megkötni?

- A szakmagyakorlási jogosultság kérelmezéséhez illetve a vállalkozó kivitelezői tevékenység bejelentésekor már lennie kell.

Milyen károkra terjed ki?

- A tervezési és kivitelezési szerződésben vállalt valamennyi kárra.

Mire nyújt fedezetet?

- A szakmai előírások, szabályok és a szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléses nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a tervező vagy kivitelező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

Mekkora összegre kell kötni?

- A tervező vagy kivitelező által az előző évben elért éves nettó jövedelemhez kapcsolódóan, kormányrendeletben előírt sávok szerint.

Ki ellenőrzi?

- A tervezőt illetve a kivitelezőt nyilvántartó kamara.

E-NAPLO: Kikerültek a papír alapú építési napló vezetésére utaló rendelkezések. Napló vezetése minden esetben kötelező, és digitális.

Építetői fedezetkezelés: Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű minden építőipari kivitelezési tevékenység esetén kötelező alkalmazni.

Alapozás bejelentése: Építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél kötelező az alapozás elkészültét követő 3 napon belül, az illetékes építésügyi hatóságnál. A bejelentés E-építési naplón keresztül, eseti bejegyzéssel történik.



Változások a kivitelezés folyamatában

An aerial photograph of a large lake, likely Lake Balaton, with a peninsula in the foreground. The peninsula is covered in dense forest with trees in various shades of autumn (yellow, orange, brown). There are some buildings and a road on the peninsula. The lake is a deep blue color, and the sky is clear with a few wispy clouds.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
TERÜLETI TERVEZÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSÉRT FELELŐS HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

GOMBOS MÁRK
TELEPULESUGY@EKM.GOV.HU