

## A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY ÉS ANNAK HATÁSAI AZ ÉPÍTÉSIGAZGATÁSBAN.



L E N G L Z O L T Á N  
á l l a m i f ő é p í t é s z

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

## A T Ö R V É N Y C É L J A

- » a polgári jó ízlés elősegítése és az **életminőség javítása**,
- » b) az **építészeti örökségünk és zöldfelületeink** megőrzése és **védelme**,
- » c) a hazai városok és községek sajátos **településképi értékeinek megóvása**,
- » d) a **kiszámítható településtervezés** és a takarékos területgazdálkodás elősegítése,
- » e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a **fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak** érvényesíthetőségét és a **magyar építésgazdaság** fejlődését szolgálja a **magyar építési anyagok** felhasználásával,
- » f) az épített környezet akadálymentesítésének és az egyenlő esélyű hozzáférés elősegítése,
- » g) az építési folyamat során a **tájépítéssel szerepének erősítése**,
- » h) az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a civil és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása,
- » i) az épített környezet tervezése, kialakítása során az egyetemes tervezés követelményének érvényre juttatása.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

### A L E G F O N T O S A B B V Á L T O Z Á S O K

- » építészeti tervtanácsok és a főépítések szerepének megerősítése,
- » főmérnöki és országos főtájéépítési szervezetrendszer felállítása,
- » az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljárás alakul,
- » a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egyesítésre kerül, így egy önkormányzati rendelet szabályozza az építés rendjét,
- » az 5000 lakos alatti települések esetében csökken a HÉSZ kötelező tartalmi követelménye,
- » jelentősen szigorodik az új beépítésre szánt területek kijelölésének a lehetősége,
- » támogató és ösztönző rendszer kialakítása a barnamezős területek hasznosítására,
- » barnamezős kataszter kialakítása 2025. év végéig,
- » zöldfelületi tanúsítvány bevezetése, amely minden épület mellett található zöldfelület és egyéb települési zöldterület állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről pontos információkat szolgáltat
- » műemlékvédelmi ösztönző- és támogató rendszer jön létre
- » protekcionista építésgazdasági intézkedések, Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás (építési anyag nyilvántartás, termék adatbázis, teljesítménynyilatkozat adatbázis, költségadatbázis)

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

### A T Ö R V É N Y A L A P E L V E I



- » a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,
- » b) a szükséges minimum elve,
- » c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,
- » d) a természeti rendszerek megőrzésének elve,
- » e) a barnamezős területek elsődlegességének elve,
- » f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve,
- » g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,
- » h) a hazai ellátásbiztonság elve,
- » i) a digitalizáció elve,
- » j) a szabályozó felelősségének elve.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

## A FŐÉPÍTÉSZI RENDSZER MEGERŐSÍTÉSE

- » Országos főépítész (1 fő állami vezető)
- » Tájéegységi főépítész (Balatoni főépítész)
- » Területi főépítész (Állami főépítész)
- » Önkormányzati főépítészek
  - » valamennyi városi jogállású településnek kötelező lesz saját önkormányzati (települési) főépítészt alkalmaznia legkésőbb 2025. január 1-jétől.
  - » a községi jogállású (vagy nagyközségi címmel rendelkező) települések vonatkozásában viszont választási lehetősége lesz
    - » vagy saját önkormányzati (települési) főépítészt alkalmaznak
    - » vagy a szomszédos községekkel összefogva közösen alkalmaznak önkormányzati (térsgégi) 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

————— ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA —————

## A TERVTANÁCSI RENDSZER MEGERŐSÍTÉSE

- » Országos Építészeti Tervtanács (OÉT): az országos főépítész az elnöke és az ÉKM működteti
- » Területi Építészeti és Településrendezési Tervtanács: fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működnek és az állami főépítészek az elnökei
- » Helyi Építészeti Tervtanácsok: települési önkormányzatok működtetik és az önkormányzati főépítészek az elnökei
  - » A helyi építészeti tervtanácsot 2025. január 1-jétől a járásszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben lesz kötelező megszervezni és fenntartani.
- » ÚJ ELEM – TERVTANÁCSI JOGORVOSLATI RENDSZER
  - » Főépítész-tervtanács belső jogorvoslati rendszer. A helyi tervtanács döntéseivel szemben nem a hatósági eljárás után lehet csak jogorvoslattal élni (jellemzően a bíróságon), hanem a felettes szakmai szereplőhöz fordulhat a kérelmező ügyfél kifogási kérelmével.
  - » Ha a területi tervtanács vélemény is elutasító, akkor a hatósági engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

————— ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA —————

## A TÖRVÉNY „ZÖLD” VONATKOZÁSAI



- » A törvény hiánypótló módon definiálja a települési zöldinfrastruktúra fogalmát és a zöldinfrastruktúra kialakításával kapcsolatos részletszabályokat.
- » Létrehozza az országos tájépítési és a Balatoni főtájépítési tisztséget.
- » A törvény önkormányzati hatáskörbe utalja a zöldinfrastruktúra tervezési feladatot.
- » Új kormányrendelet készül a települési zöldinfrastruktúra, a zöldfelületek és a tájépítészeti alkotások tervezésének, kialakításának, fejlesztésének, fenntartásának, nyilvántartásának és monitoringának szabályozására.
- » A törvény kiemelt célja a tájépítéset szerepének erősítése: definiálja a tájépítéset és a tájépítészeti alkotás fogalmát.
- » A tervtanácsokban kötelező tagként tájépítést is meghívni.
- » A törvény létrehozza a „Zöldfelületi tanúsítvány”, „zöld útlevelet” és „zöld védjegy” rendszereket.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK SZIGORÍTÁSA



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK SZIGORÍTÁSA

- » Magyarország beépítettségének változásai
- » Az erdő- és zöldterület nagysága a településen belül összességében nem csökkenhet.
- » A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken.
- » Az új beépítésre szánt területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez.
- » 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 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.

————— ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA —————

## VÁLTOZÁSOK AZ ÖNKORMÁNYZATI FELADATELLÁTÁSBAN

- » Az önkormányzatoknak főépítészt kell alkalmazniuk 2025. január 1-jétől.
- » A helyi építészeti tervtanács felállítása 2025. január 1-jétől kötelező lesz a járásszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben (23 kerület).
- » Az önkormányzatok jogköre bővül:
  - » a tervtanács véleményezheti az egyszerű bejelentési körbe tartozó épületeket,
  - » a tervtanácsi véleménynek kötőereje van a hatósági eljárásokban.
- » Az egyszerű bejelentés átalakításával hatósági eljárásban hatékonyan érvényesíthetők a HÉSZ-ben és a településképi rendeletben meghatározott követelmények.
- » A településterveket 2027. június 30-ig felül kell vizsgálni, a településképi rendeleteket és a helyi építési szabályzatokat egy rendeletbe kell szerkeszteni.
- » 5000 lakos alatti településeken csökken a településtervek kötelező tartalma.
- » Tájékoztatás az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről (Méptv.81 §)

————— ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA —————

V É G R E H A T Á S I R E N D E L E T E K

2024. október 1-jétől:

- » 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
- » 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről
- » 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról
- » 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről (módosítás)
- » 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (módosítás)
- » 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet egyes földügyi eljárások részletes szabályairól (módosítás)

2025. január 1-jétől:

- » 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Várjuk még:

- » 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról (módosítás)
- » Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről + Vízparti terv

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

X . M Ű E M L É K V É D E L E M

- » MŰEMLÉK, mint az építészet része
- » MŰEMLÉK, mint a kulturális örökség része
- » **Változások:**
- » A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény műemlékvédelemre vonatkozó rendelkezései átemelésre kerültek.
- » Az építészeti örökség védelmének szélesebb körben történő alkalmazása
- » Nagyobb hangsúly kerül a nemzeti szintű védelemmel bíró örökségek fenntartására, használatára, hasznosítására.
- » Csak az országosan védett nemzeti emlékre tartalmaz előírásokat, helyi szinten csak nyilvántartási kötelezettséget ír elő.
- » Fogalmi változások:
  - Nemzeti emlék (országosan védett műemlék) és helyi emlék
  - Műemlékvédelem sajátos helyszínei
- » Műemlékek ideiglenes védelmének ideje 1 évről 2 évre nőtt.
- » A határon túli magyar vonatkozású épített örökség jegyzékének elkészítése, mint új közfeladat

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

K Ö S Z Ö N Ö M   A   M E G T I S Z T E L Ő   F I G Y E L M E T

————— ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA —————