

# VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSÜGYBEN

a Méptv. és végrehajtási  
rendeletek ismeretében

---

TERÜLETI TERVEZÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSÉRT FELELŐS  
HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

GOMBOS MÁRK



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM



## A magyar építészettről 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. januárjától hatályos (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 építészettről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (saláta rendelet)
- 286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építésügyi tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról (saláta rendelet)

# VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYOZÁSBAN

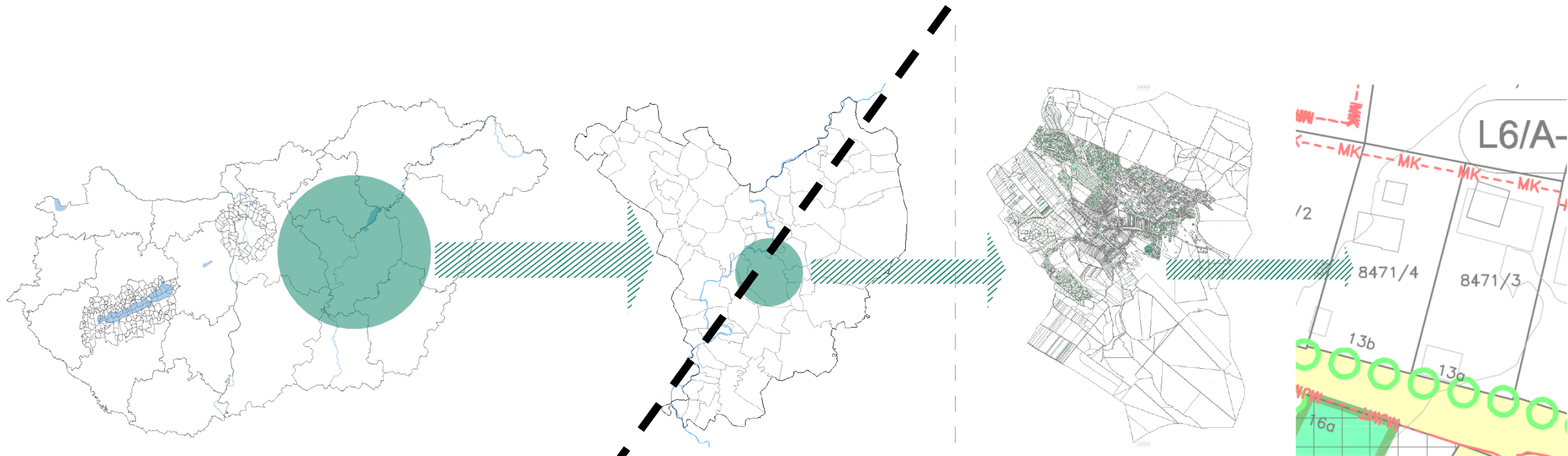
## Új és módosult jogszabályok



An aerial photograph of a lakeside town. The town is built on a green hillside overlooking a large blue lake. In the foreground, a marina is filled with numerous white sailboats. The background features rolling green hills under a clear blue sky. The text 'TERÜLETI TERVEZÉS' is overlaid in large white letters across the bottom half of the image.

# TERÜLETI TERVEZÉS





**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  
 Településképi rendelet 2027-ig alkalmazható.



**Egyes ingatlanok**  
 építési lehetőség

**Méptv.** Változás a tervrendszerben



- **Közös településtervezési terv 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 településképi szabályozásban

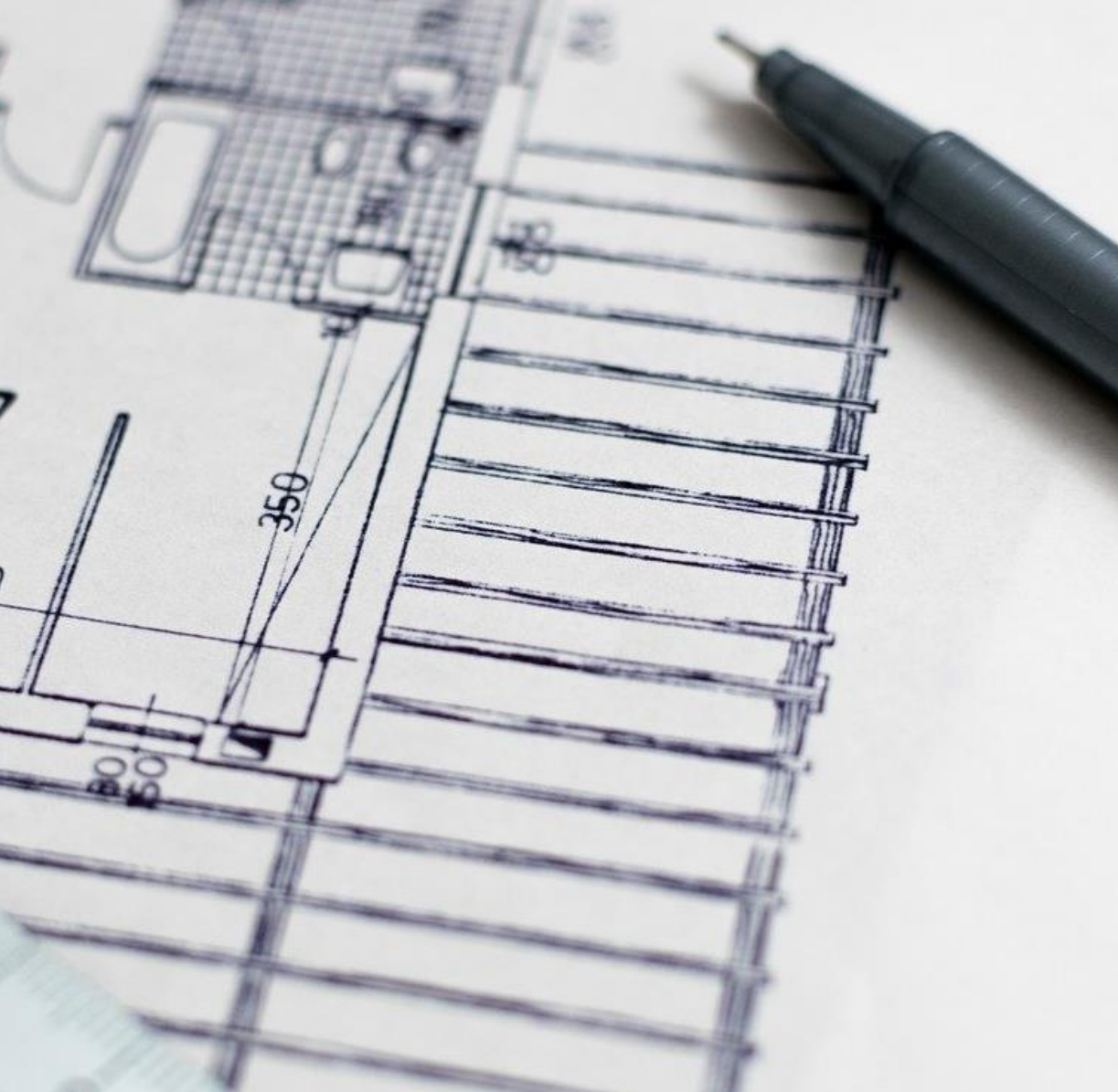
- 2024. Október 1-től alkalmazandó reklámszabályok:  
2024. október 1-től a településképi rendelet reklámszabályait már nem lehet alkalmazni (Méptv. 230. § (7) bekezdés).  
Amennyiben a helyi önkormányzat nem helyezi hatályon kívül ezeket az előírásokat, törvényességi felügyeleti eljárást indít az illetékes kormányhivatal.
- 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 tervtanácsához.





TEKA





1. Településkép, építészeti minőség javítása (pl.: erkély szabályok, közösségi terek).
2. Új beépítésre szánt területek szigorú szabályozása.
3. Keretszabály, amely a HÉSZ-ek tartalmát a jövőben egységesíti.
4. Kellően rugalmas és az egyedi viszonyokhoz, helyi építészeti és táji adottságokhoz igazítható szabályok.
5. Önkormányzatok szabályozási jogköre ne sérüljön/bővüljön (pl.: parkolási szabályozás).
6. Fogalomrendszer egységesítése, hiányzó fogalmak pótlása.
7. Visszaéléseknek teret adó szabályozások megszüntetése (pl.: magassági szabályozás).
8. Eddig rendezetlen területek szabályozása (pl.: megújuló energiatermelő berendezések).



## 1. HÉSZ eltérése a TÉKA szabályaitól

- általános eltérés (ha azt a TÉKA lehetővé teszi),
- állami főépítészeti 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. főépítészeti 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- Maximum 2 értéktől lehet eltérni és előírható az eltérés kompenzációjaként más határérték szigorítása.



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 taxatíván felsorolja az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések valamennyi építési övezetben (ettől eltérni csak állami főépítészzi záró véleménnyel lehet).
4. Lakó-, vegyes- és üdülőterületen meghatározza az új kiskereskedelmi önálló épület max. alapterületét (pl.: Nagy-, kisvárosias – 800 m<sup>2</sup>, kertv., falusias – 400 m<sup>2</sup>)
5. Meghatározza a minimum kialakítható telekméretet: kertvárosias – 600 m<sup>2</sup>, falusias – 900 m<sup>2</sup> (állami főépítészzi eltérés lehet)
6. Meghatározza a maximális rendeltetési egységyszámot: 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.



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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítása.





# TÉKA

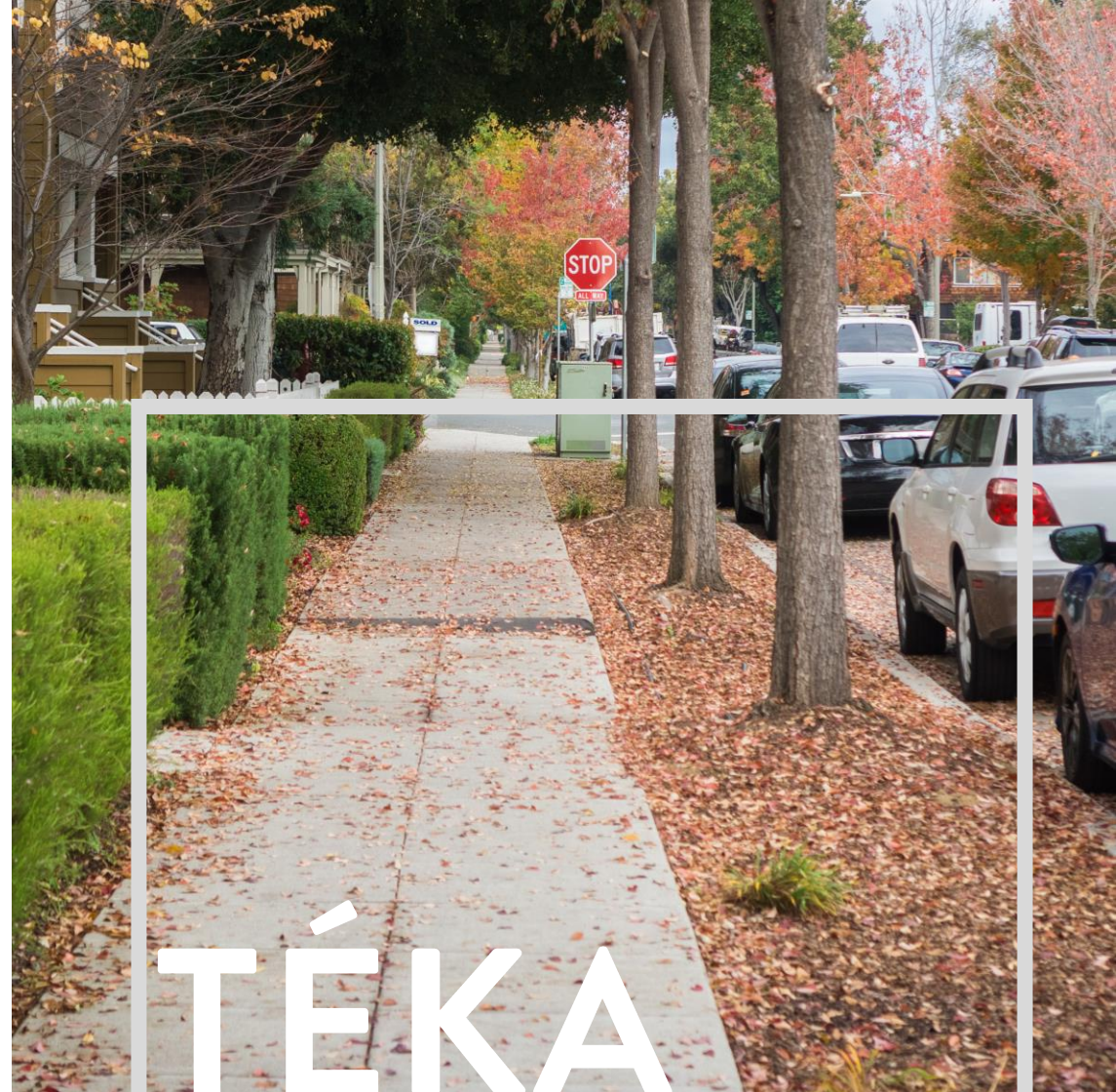
## Zöldterületek és zöldfelületek szabályozása

### 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 m<sup>2</sup> vagy 1 közepes fa/300 m<sup>2</sup>, vagy 1 kis fa/200 m<sup>2</sup> telepítendő.
- A legalább 100 m<sup>2</sup>-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 0 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**



# TÉKA

## fenntarthatósági ösztönzők és követelmények



- Csapadékvíz megtartás: A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani (a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telken kell tárolni), csak a nem megtartható csapadékvíz vezethető el.
- Kerítés és az az előtti közterületi sáv fenntartásáról, gondozásáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia. Elmulasztása esetén figyelmeztetés, majd indokolt esetben településképi kötelezés és bírság is kiszabható lesz.
- Természetes építőanyagok előnyben részesítése: új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése, bővítése esetében, ha annak tartószerkezete – az alap kivételével – kizárólag természetes építőanyagból (föld, sár, agyag, vályog, szalma, kender, nád, gyékény, fa, terméskő vagy cellulóz) készült és készül, a HÉSZ-ben megállapított beépítettség legnagyobb mértéke 1,2 szorzóval megnövelt érték.



- 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.
- Napelemek 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.
- A településkép védelme érdekében az elektromos vezetéket, elektronikus hírközlési vezetéket telken belül az építményig földkábelrel kell elvezetni.



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 százalékának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen, a minimális mérete nem lehet kisebb, mint 500 m<sup>2</sup>.



**TÉKA** barnamezős fejlesztések ösztönzése





# 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,
  - <math>0,50 \text{ m}^2</math>-t felületű reklámhordozó,
  - <math>0,51 \text{ m}^2</math>-t felületű padlászilágító ablak,
  - <math>0,80 \text{ m}</math> 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



- 2027. június 30-ig kell a településrendezési eszközöket összhangba hozni az új jogszabályokkal.
- A TÉKA hatályba lépése előtt elfogadott településterveket és településrendezési eszközöket időállapotuk alapján a vonatkozó OTÉK időállapotok szerint lehet módosítani.
- Építésügyi hatósági eljárásokban a TÉKA hatályba lépése előtt elfogadott településtervek időállapotától függően a korábbi OTÉK-ot kell alkalmazni.
- A településtervek hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell a TÉKA bizonyos szabályait (eltérési szabályok, új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályok, tanya szabályok, barnamezős szabályok, szélerőmű, napelem elhelyezési szabályok).



An aerial photograph of a multi-lane highway viaduct supported by tall concrete pillars, crossing a lush green valley. In the background, a large blue lake stretches across the horizon under a clear blue sky with a few wispy clouds. The text 'FŐTÁJÉPÍTÉSZ' is overlaid in green at the top left.

FŐTÁJÉPÍTÉSZ

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 tesznek 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 főépítészi foglalkoztatási feltételeknek megfelel.
- Eddig hat hónapig lehetett vizsga nélkül alkalmazásban lenni. Ez megszűnik, a foglalkoztatás feltétele a főépítészi vizsga megléte. Átmeneti rendelkezés segíti a rendszer felállítását: a vizsga teljesítésének határideje 2025. március 31.
- Főépítészi tevékenység végzésének a feltétele a kötelező kamarai tagság. Az átmeneti időben 2024. december 31-ig kell kérni a nyilvántartásba vételt.
- 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.

**190/2009. Kr. Főépítész alkalmazási szabályok**



# 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 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 járasszékhely 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.



Méptv.  
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 VÉDELMÉRE**



# 282/2024. Kr.

## Zöldfelületi tanúsítás



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

- zöldfelületi tanúsítványt 5000 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó, építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül a kiemelt beruházások, a rozstdaövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások, a 65 méter párkánymagasságot meghaladó épületek, az építési beruházások zöldfelülete és az 5000 m<sup>2</sup> 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.



# Részletes Módszertan

## JOGSZABÁLYI MEGFELELÉS

- Településtervnek, zöldfelületre vonatkozó országos előírásoknak való megfelelés
- Biológiai aktivitás értéknek való megfelelés
- Véderdő szegély

## MENNYISÉGI INDEX

- Az ingatlan összesített adatai
- Zöldfelület összterülete
- Zöldfelület magassága
- Fa darabszám
- Zöldtérfogat

Térinformatikából és helyszíni tanúsításból származó adat, melyből a telek zöldfelületi arányának megfelelően a tanúsítvány pontszámának első tényezője ered

pl.: 24763 m<sup>3</sup> zöldtérfogat = 71 pont

- Fa szint lombtérfogat
- Cserje szint lombtérfogat
- Évelő és talajtakaró szint lombtérfogat
- Biodiverz gyep szint lombtérfogat
- Nyírt gyep szint lombtérfogat
- Zöldfelületi arány
- Zöldtérfogat arány
- Lombtérfogat arány
- Fedettség
- Nyílt talajfelszín

## MINŐSÉGI INDEX

- Biodiverzitás
- Invazív fajok
- Élőhelyteremtés
- Védett növények
- Egynyári dísnövény
- Csapadékvízgazdálkodási index
- Zöld homlokzat, zöldfal, zöldtető
- Hősziget hatást erősítő tényezők

## FUNKCIONÁLIS INDEX

- Szociális és közösségi ültetvény
- Látogathatóság, közösségi célú zöldfelülethasználat

## FENNTARTÁSI INDEX

- Fenntartási kézikönyv
- Zöldfelületek mulcsozottsága
- Komposztálás és zöldhulladék kezelése
- Talajtömörödöttség
- Nyílt talajfelszín

## TERÜLETI INDEX

- Természetvédelmi érintettségű terület
- Örökségvédelmi érintettségű terület
- Agrárterület szomszédságában elhelyezkedő terület
- Vízfolyás melletti 50 m-es sávban elhelyezkedő terület

## ÉRTÉK INDEX

- Zöldfelület CO<sub>2</sub> megkötő képessége
- Zöldvagyon értékszámítás



Cél a magyar növényi alapanyag alkalmazás előtérbe helyezése a beruházásoknál.

- zöld védjegyet olyan növényi alapanyag kaphat, amely a hazai környezethez adaptálódott, előállítási módja igazolt, életképes, nem invazív;
- zöld védjegy minősítési folyamata 4 év, ezt követően 4 évig érvényes, ami még 6 évvel meghosszabbítható;
- a zöld védjegy segítséget ad a fogyasztónak a tudatos növényi alapanyag-választásban;
- a zöld védjegy alkalmazása nem kötelező!

# 282/2024. Kr.

## Zöld védjegy







# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 állapotrögzítő fotódokumentáció

## 4. Eltérés az engedélyezett (tudomásul vett) tervektől – túréshatár 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 m<sup>2</sup>, 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 eljárássá alakul.
- Új építménykör: a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése 35-60 m<sup>2</sup> 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 eljárássá 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 safety gear. One worker is wearing a white hard hat and sunglasses, the other a red one. They are standing near a yellow tripod-mounted total station. The background shows a steel framework under construction. The text 'SZAKMAGYAKORLÁS' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle, and 'KAMARÁK' is overlaid in a larger white, bold, sans-serif font at the bottom.

# 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 with a peninsula in the center. The peninsula is covered in green fields and trees with autumn foliage. A road winds through the landscape. The sky is blue with some clouds. The text is overlaid on the bottom half of the image.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

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

GOMBOS MÁRK  
TELEPULESUGY@EKM.GOV.HU