

Településrendezés 2026 – önkormányzati feladatok, kötelezettségek és aktuális változások

Balatoni Szövetség

Balatoni Tudástár
Szigliget, 2026. október 28.



„Föld tulajdonjogából fakadóan senkinek sincs alanyi joga arra, hogy a tulajdonában álló földterületen építkezzen, építés céljára földjéből építési telkeket alakítson.”

13/1998. (IV. 30.) AB határozat

Tervdokumentumok hierarchiája

2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről

	Fejlesztési dokumentumok	***Rendezési dokumentumok***
Országos szint	*a) **országos szintű fejlesztési és területfejlesztési koncepció**;*	*a) **országos területrendezési terv**,*
Kiemelt térségek	*b) nagytérségi területfejlesztési stratégia;* *c) **kiemelt térség területfejlesztési koncepciója**;* *d) operatív program;* *e) **kiemelt térség területfejlesztési programja;*** *f) a nem kiemelt térségekben működő térségi fejlesztési tanácsok által készített területfejlesztési koncepció és program;*	*b) **kiemelt térségi területrendezési terv**, amely legalább a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozóan készül,* *d) **különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv**, amely legalább a Balaton vízparti területeire készül.*
Megyék	*g) **megyei** és fővárosi **területfejlesztési koncepció és területfejlesztési program**;* *h) megyei és fővárosi Integrált Területi Program;* *i) együtt kezelendő térség területfejlesztési programja*	*c) **megyei területrendezési terv***

Tervdokumentumok hierarchiája

2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről

	Fejlesztési dokumentumok	***Rendezési dokumentumok***
Országos szint	*a) **országos szintű fejlesztési és területfejlesztési koncepció**;*	*a) **országos területrendezési terv**,*
Kiemelt térségek	*b) nagytérségi területfejlesztési stratégia;* *c) **kiemelt térség területfejlesztési koncepciója**;* *d) operatív program;* *e) **kiemelt térség területfejlesztési programja;*** *f) a nem kiemelt térségekben működő térségi fejlesztési tanácsok által készített területfejlesztési koncepció és program;*	*b) **kiemelt térségi területrendezési terv**, amely legalább a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozóan készül,* *d) **különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv**, amely legalább a Balaton vízparti területeire készül.*
Megyék	*g) **megyei** és fővárosi **területfejlesztési koncepció és területfejlesztési program**;* *h) megyei és fővárosi Integrált Területi Program;* *i) együtt kezelendő térség területfejlesztési programja*	~~*c) **megyei területrendezési terv***~~

A megyei tervek
2027. VII. 01-től
kivezetésre kerülnek.

A településterv helye a tervdokumentumok hierarchiájában

2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről

A településtervnek meg kell felelnie

a) a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak

Veszprém Megye Területfejlesztési Koncepciója

---

b) az országos területrendezési tervnek,

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

c) a kiemelt térségi területrendezési tervnek vagy a megyei területrendezési tervnek és

Negyedik Rész a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**

---

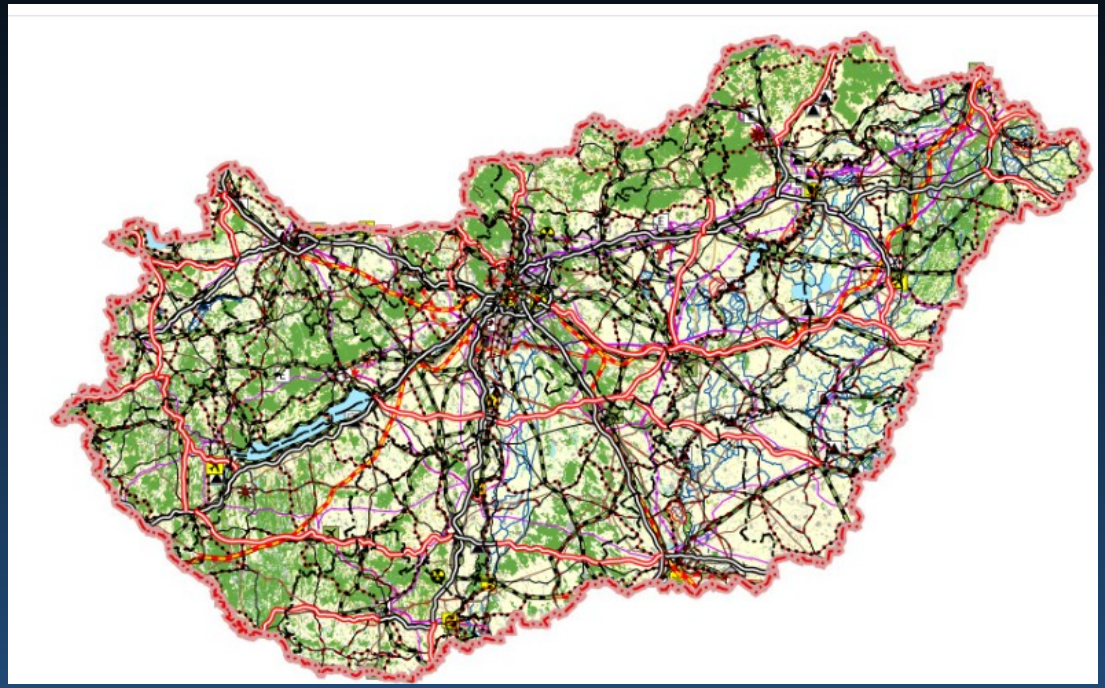
a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a **Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről** szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete

---

d) a különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési tervnek.

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

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



A törvény célja:

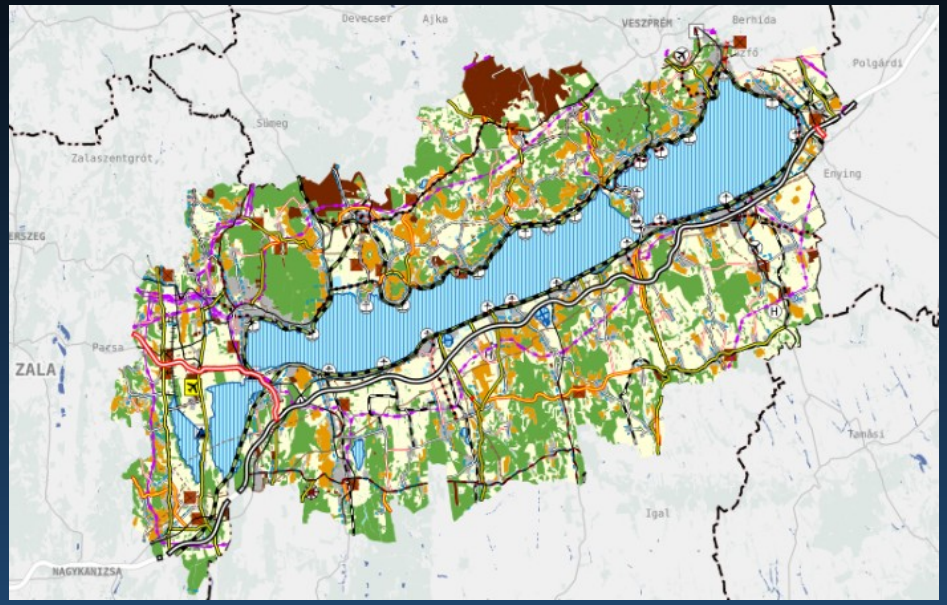
Térségi területfelhasználás: az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit.

Infrastruktúra összehangolása: meghatározza a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét.

Gazdaság- és területfejlesztés orientálása: elősegítse a hatékony terület- és gazdaságfejlesztést, összhangban az ország fejlesztési stratégiáival.

Értékek és erőforrások védelme: tekintettel legyen a fenntartható fejlődésre, megőrizze a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságokat, a hagyományos tájhasználatot, a honvédelmi érdekeket, és védje a természeti erőforrásokat.

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



*a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának **kiegészítő szabályozás**áról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet*

A törvény Negyedik Része a
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A BKÜTrT célja

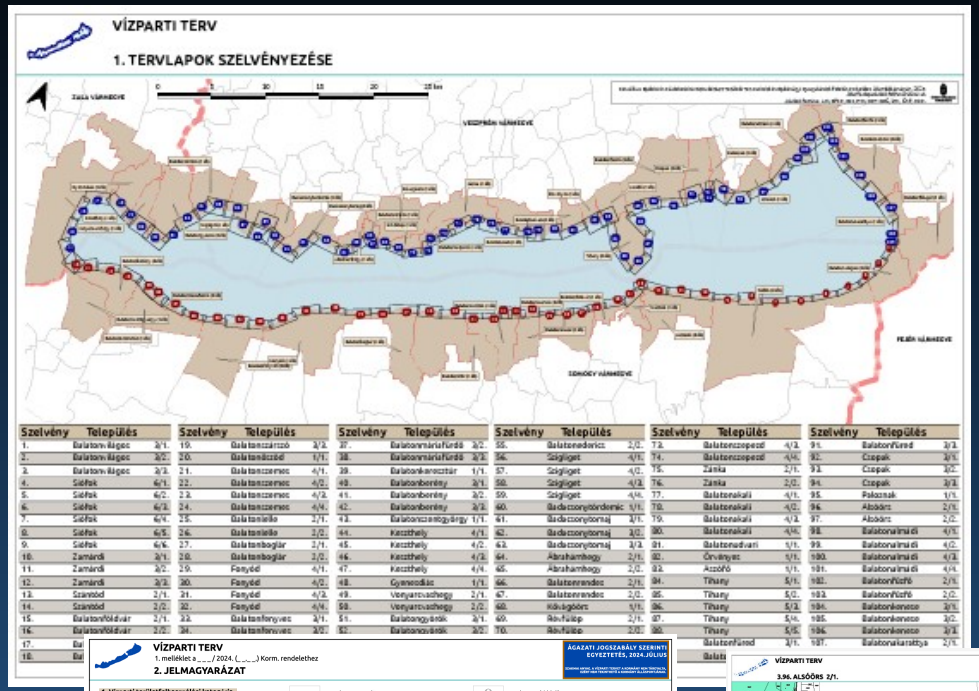
A Balaton térségének összehangolt, hosszú távon fenntartható fejlesztése, a térség sajátos értékeinek és adottságainak figyelembevételével.

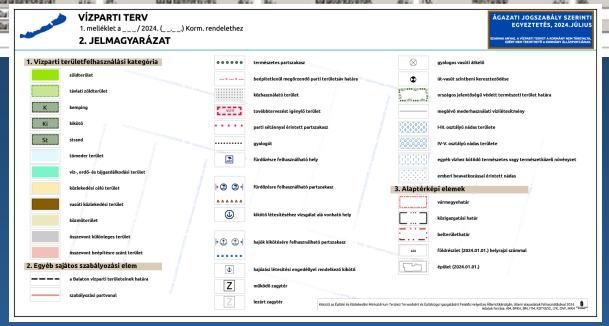
A tó és a természeti környezet védelme, a táji, ökológiai és vízminőség-védelmi szempontok érvényesítése.

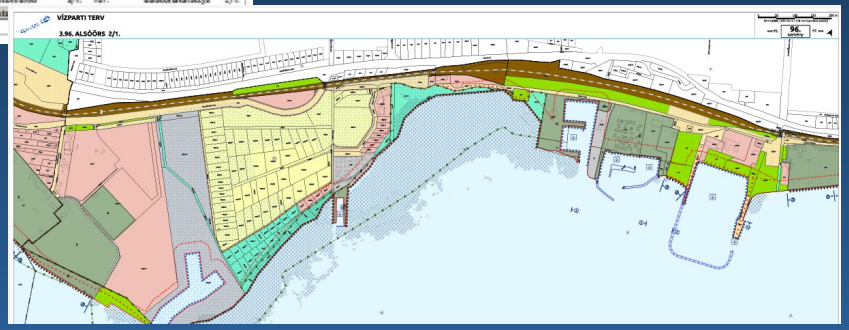
A területhasználat kereteinek meghatározása, a beépítés, a településfejlesztés és a gazdasági-turisztikai érdekek összehangolásával.

A térségi érdekek érvényesítése a települési döntésekben, biztosítva, hogy a helyi fejlesztések illeszkedjenek a Balaton egészének jövőképéhez.

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







Kihirdetés: 2025. augusztus 27.

Hatályba lépés: 2025. szeptember 26.

Hatályon kívül helyezte: *a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendeletet és a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló TNM rendeleteket.*

Melléklete: a Vízparti Terv (109 db. szelvény)

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

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

(1a) ***A településrendezési tervek (1) és (2) bekezdés szerinti elfogadásáig*** *is – mint a kiemelt térségre országosan megállapított településrendezési követelményeket – az 51. § (3) bekezdésében, az 52–59. §-ban, a 60. § (2) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdésében, a 65. § (6) bekezdésében, a 71/A. § (3) bekezdésében, a 71/B. §-ban, a 71/D. § (2) bekezdésében, a 73. § (4) bekezdésében, a 74. § (3), (5) és (6) bekezdésében, a 75. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 78–87. §-ban* ***foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell a hatósági engedélyezési eljárásokban azzal, hogy a térségi övezetek lehatárolását az e törvényben meghatározottak szerint kell figyelembe venni.***

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

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

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

(1a) ***A településrendezési tervek (1) c*** *országosan megállapított településrend* *ban, a 60. § (2) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdésében, a 65. § (6) bekezdésében, a 71/A. § (3) bekezdésében, a 71/B. §-ban, a 71/D. § (2) bekezdésében, a 73. § (4) bekezdésében, a 74. § (3), (5) és (6) bekezdésében, a 75. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 78–87. §-ban* ***foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell a hatósági engedélyezési eljárásokban azzal, hogy a térségi övezetek lehatárolását az e törvényben meghatározottak szerint kell figyelembe venni.***

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

72 településből 30 településen történt meg a felülvizsgálat

24 Vízparti Tervvel érintett településből, egy településen van folyamatban a felülvizsgálat (új terv készítés)

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

*„21. § (1) **E rendelet előírásaival és a Vízparti Tervvel összhangban lévő helyi építési szabályzat elfogadásáig***
*a) a hatósági eljárás során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor, valamint a telekalakítás és a területhasználat során **a 9. alcímben és az V. fejezetben foglaltakat alkalmazni kell**, és*
*b) a megengedett párkánymagasság, az épület legmagasabb pontja, **az épületmagasság, homlokzatmagasság és építménymagasság a helyi építési szabályzatban** a hatályos szabályozáshoz képest a helyi építési szabályzat módosításával **nem növelhető**.*

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

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

Étv.

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

2016. évi LXXIV. törvény
a településkép védelméről

Méptv.

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

OTÉK

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
az országos településrendezési és építési követelményekről
(időállapotok: 2012. augusztus 6., 2021. július 15., 2024. december 31.)

TÉKA

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

Településrendezést meghatározó jogszabályi környezet változása

Balatoni OTÉK, TNM rendeletek

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

BATÉK (Vízparti Terv)

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

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

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

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

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

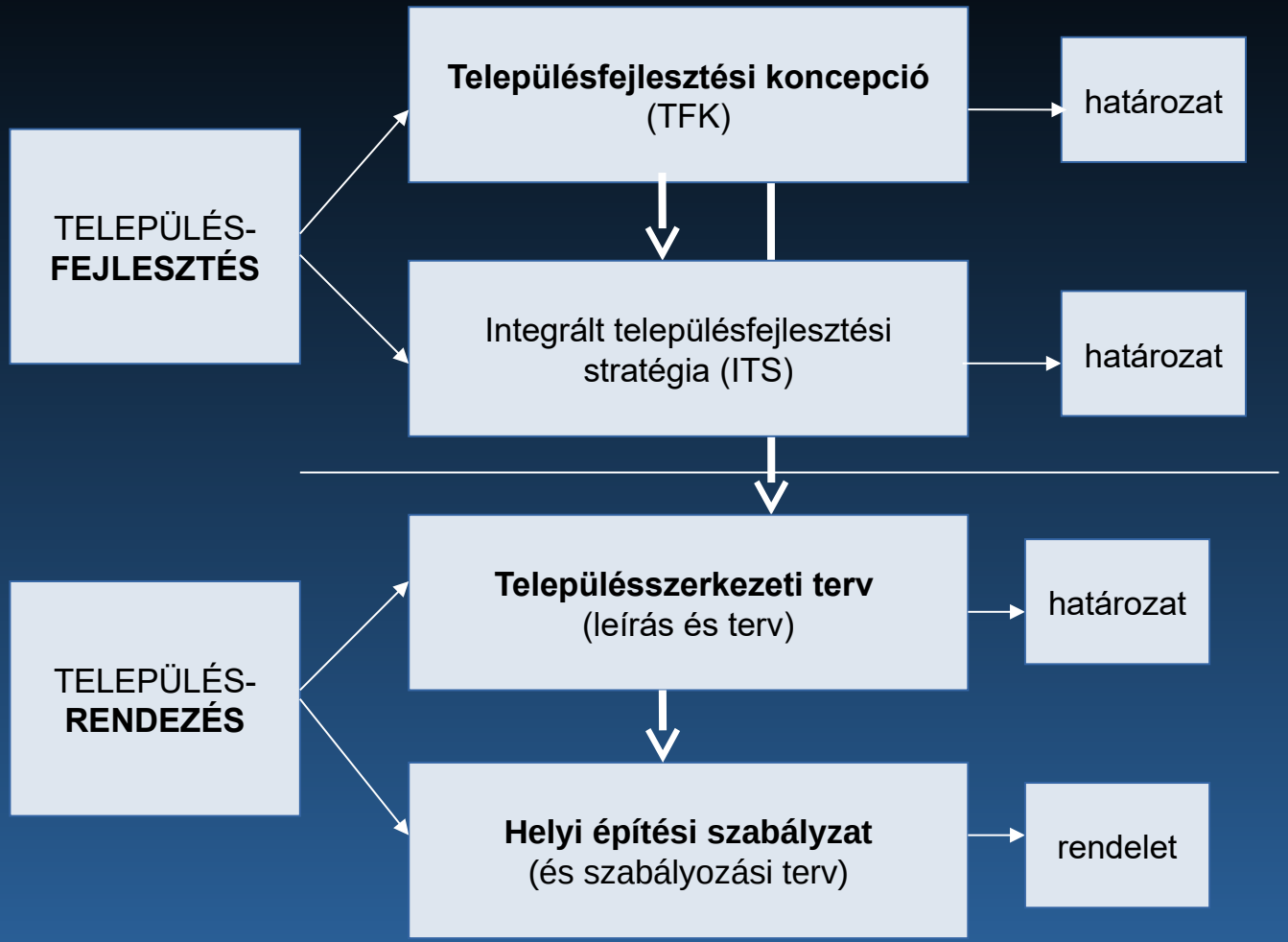
Új településterv készítésének kötelezettsége



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

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

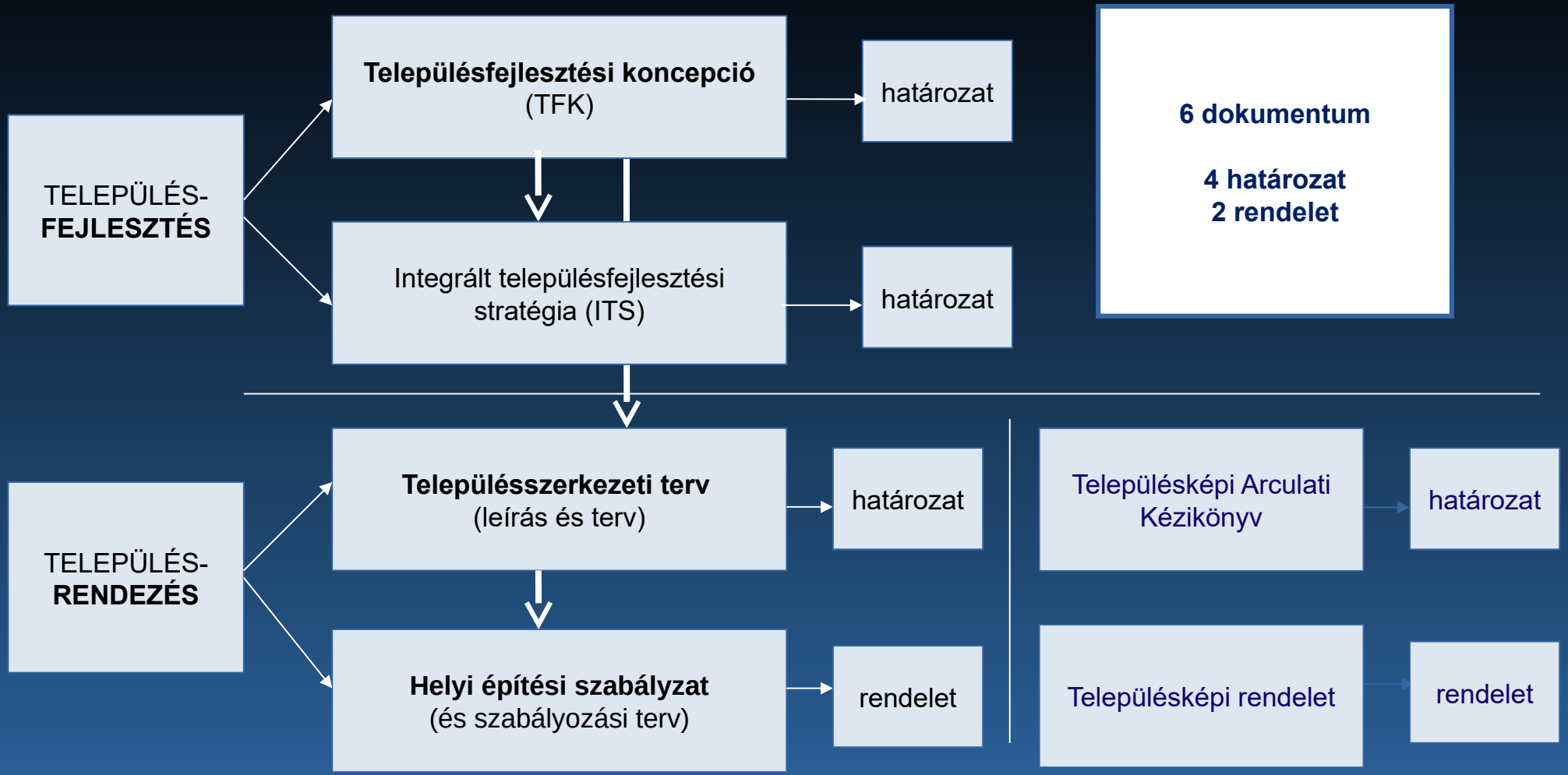
Településfejlesztési és településrendezési dokumentumok 1997 – 2016. között



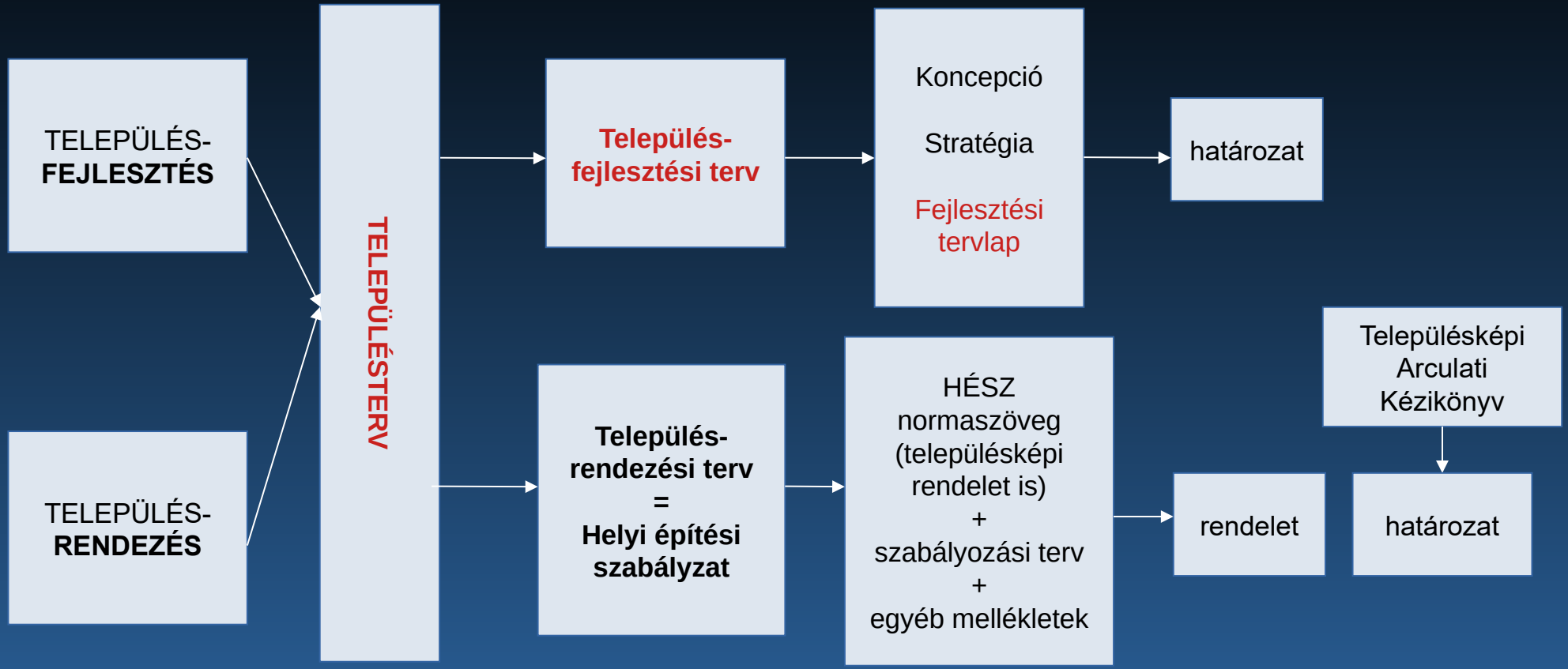
Településfejlesztési és településrendezési dokumentumok 2016 – 2021. között



Településfejlesztési és településrendezési dokumentumok 2016 – 2021. között



Településfejlesztési és településrendezési dokumentumok (2021. július 1. és) 2025. október 1. után



Településfejlesztési és településrendezési dokumentumok (2021. július 1. és) 2025. október 1. után



Új településterv készítésének kötelezettsége

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

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

A folyamatban lévő településrendezési eszközök (nem településterv!) azok elfogadását követően
2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint
módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia
módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

**Az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb
2027. július 1-ig hatályba kell léptetni.**

Új településterv készítésének kötelezettsége

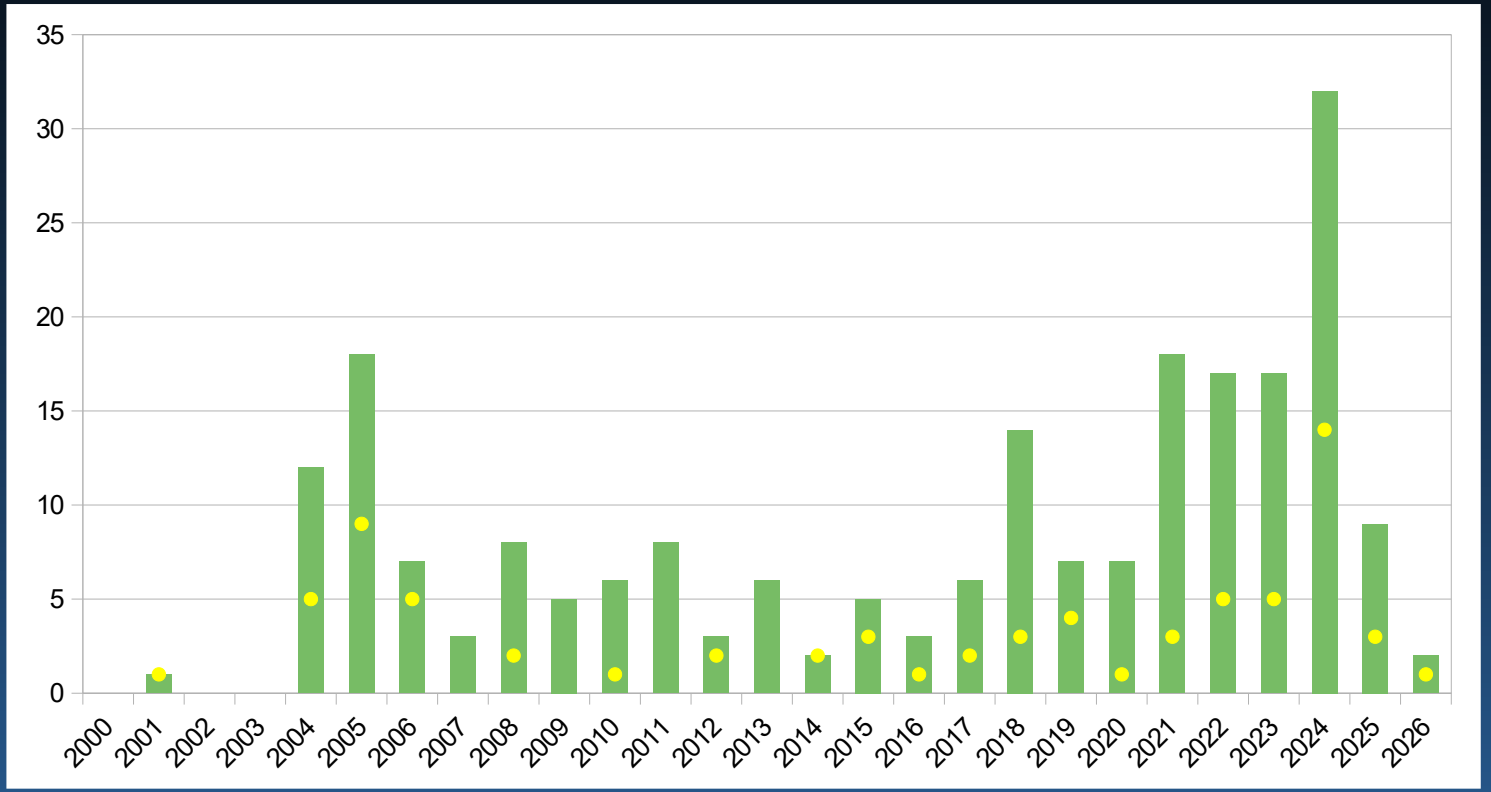
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **2021.VII.1.-től** tartalmazta az új településterv készítésének kötelezettségét [Étv. 60. §].

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

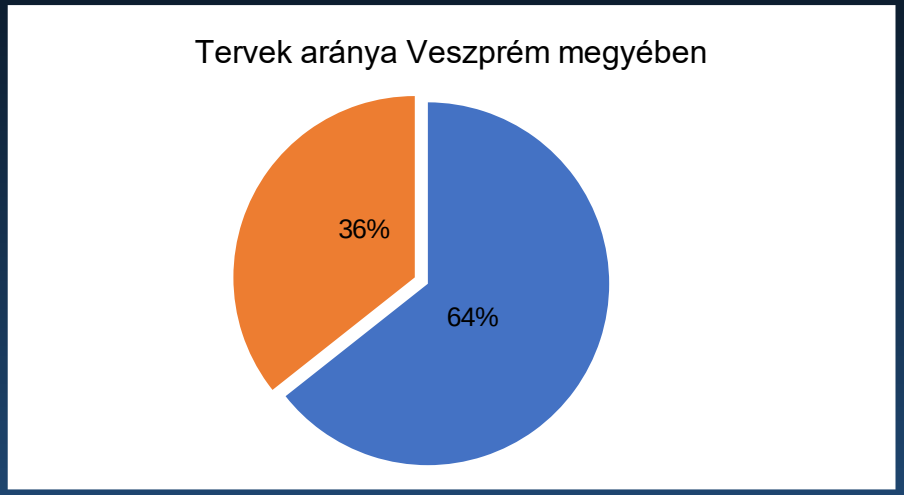
2024. október 1-e előtt elfogadott **településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**.

A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

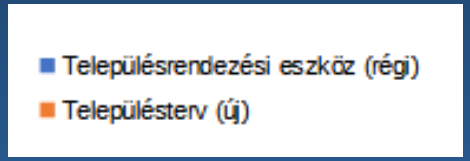
Településrendezési tervek és településtervek Veszprém megyében



„Régi” és „új” tervek aránya Veszprém megyében







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



A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény felhatalmazása alapján [Méptv. 225. §]

- Kihirdetés: 2024. szeptember 30.
- Hatályba lépés: **2025. január 1.**

- Hatályon kívül helyezte:
  az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (OTÉK)

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

Átmeneti rendelkezések [TÉKA 135. -138. §]

Településrendezési eszközök módosítása, új településterv készítése:

- A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **a hatályos terv készítésének megfelelő időállapotú OTÉK** (II. Fejezete, III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1., illetve 2. számú melléklete) figyelembe vételével készíti el:

2012. augusztus 6.
2021. július 15.
2024. december 31.

- A településrendezési eszköz **az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket** az OTÉK 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.
- A **TÉKA hatálybalépése napját követően induló** településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál a TÉKA I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.
- A TÉKA hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során a **képviselő-testület külön döntésével rendelkezhet arról, hogy a településtervét a TÉKA** I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben **foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja**, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést a TÉKÁ-ban foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

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

Átmeneti rendelkezések [TÉKA 135. -138. §]

Hatósági és egyéb eljárások:

- A rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsi és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor **a hatályos településrendezési eszköz készítésének megfelelő OTÉK** (2012. augusztus 6., 2021. július 15., 2024. december 31.) **időállapotok szerinti** II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, továbbá **a TÉKA hatálybalépését követően készülő településtervvel rendelkező településeknél**, fővárosi kerületeknél a településtervet **a TÉKÁ-val együttesen kell alkalmazni.**
- **Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok** esetében, amelyek vonatkozásában **2025. június 30-át követően indul a hatósági eljárás**, történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása, kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy kezdik meg a területhasználatot **a TÉKA 138. § (2) bekezdésében felsorolt** TÉKA rendelkezéseket, valamint azokkal összefüggésben megjelölt mellékletek vonatkozó **rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

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

TÉKÁ-tól való eltérés

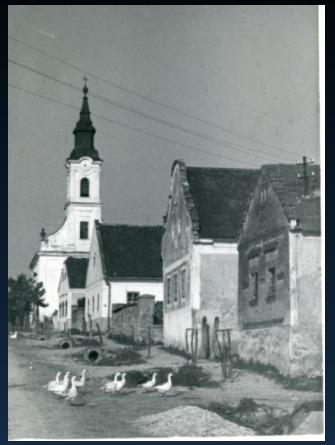
- **TÉKÁ-tól való eltérés a településrendezési tervben** [TÉKA 3. §]
  A településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

  a) **általános eltérés:** az eltérésre a TÉKA lehetőséget biztosít
  (a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni), vagy

  b) **állami főépítészi eltérés:** ha arra a rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

- **Egyedi eltérés** [TÉKA 4. §]: építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, **a TÉKÁ-ban és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől**, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a TÉKÁ-ban meghatározott feltételek fennállása esetén, a TÉKÁ-ban meghatározott szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre.

Főépítészek alkalmazása (Méptv. V. Fejezet)



3 szintű főépítészi rendszer:

- országos főépítész, Balatoni főépítész
- állami főépítész
- önkormányzati főépítész (~~vármegyei~~, települési és térségi)

Főépítész alkalmazása

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



[Vöröstó Fő utca 1955-ben és napjainkban (forrás: Google)]

Az önkormányzati főépítész feladatait a

- Méptv. 56. § (10) bekezdése, valamint a
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. §-a (önkormányzati főépítész) és a
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. §-a (települési és térségi főépítész) határozza meg.

Főépítészek alkalmazása (Méptv. V. Fejezet)

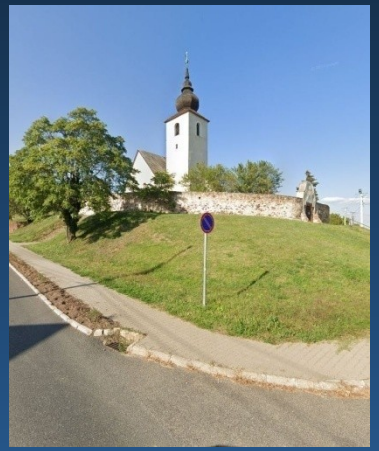


Az önkormányzati főépítész foglalkoztatásának feltételei

- az önkormányzati főépítész **feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el**.
- a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározott **szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik**.
- **sikeres főépítészi vizsgát tett vagy a vizsga alól mentesült** a 190/2009. Korm. rendelet alapján.
- a **területi építész kamara által vezetett tagsági nyilvántartásban aktív tagként szerepel** (a kamarai tagság felfüggesztése, vagy a kamarából történő kizárása megbízási jogviszony megszűnésével jár).

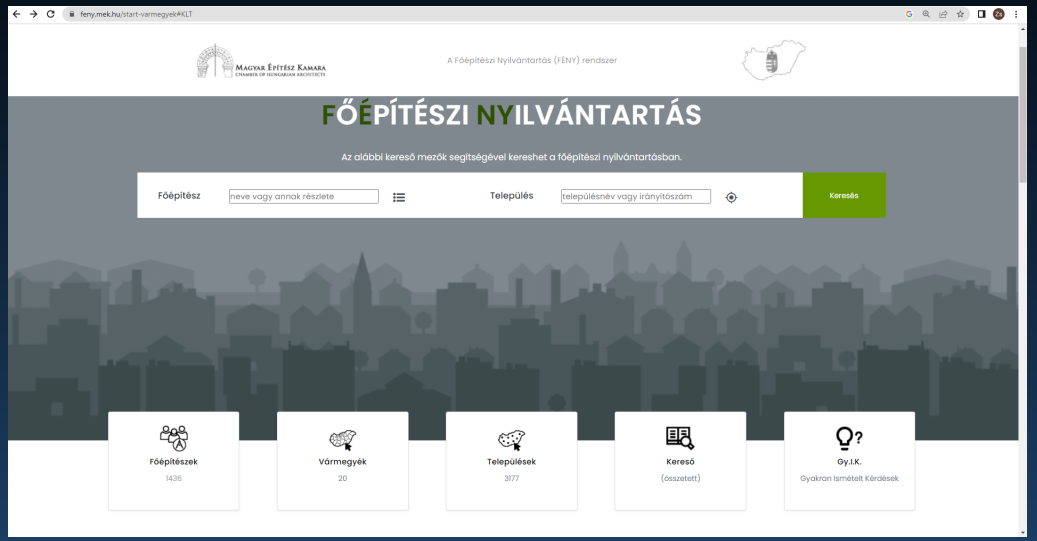
Fontos:

- a megbízott **önkormányzati főépítész az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatellátása során az önkormányzat képviselőjeként jár el**, ha jogszabály – ideértve az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatát is – másként nem rendelkezik.
- az önkormányzati főépítész **a megbízót köteles a megbízási szerződésben meghatározott gyakorisággal, ilyen szerződéses rendelkezés hiányában negyedévente tájékoztatni** az elvégzett tevékenységéről és a folyamatban lévő feladata állásáról.



[Balatonalmádi, Vörösberény református templom 1930 körül és napjainkban (forrás: Néprajzi Múzeum, Google maps)]

Főépítészek alkalmazása (Méptv. V. Fejezet)



Határidő: 2024. december 31.

Veszprém vármegye **217** településéből

2025. február 26-án
101 településen volt főépítész,
116 településen nem volt főépítész
(a **10** járásszékhely városból **7** városban volt főépítész).

30 települési főépítész és 1 térségi főépítész.

2026. október 25-én
169 településen volt főépítész,
48 településen nem volt főépítész.

41 települési főépítész és 2 térségi főépítész.

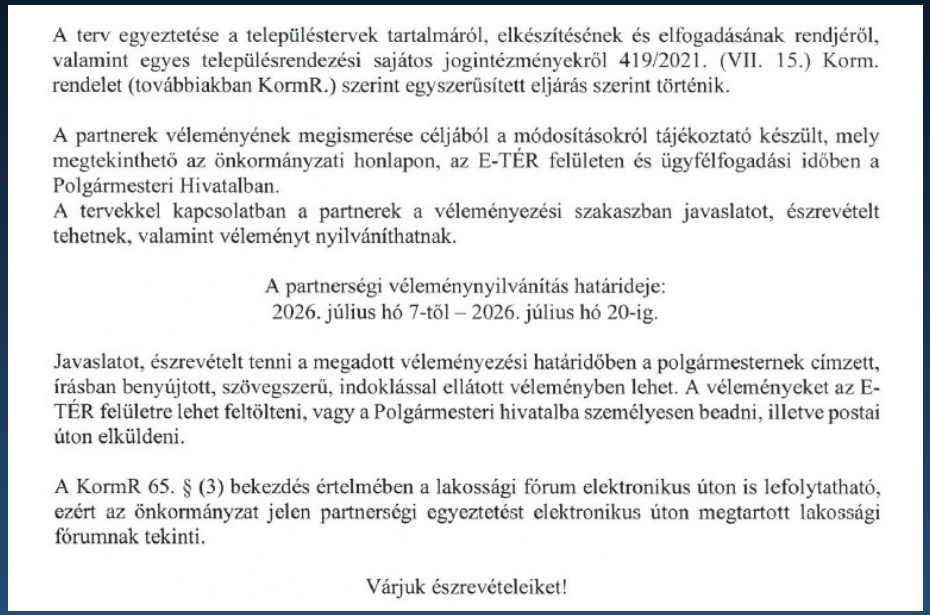
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

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

A helyi építési szabályzat (HÉSZ), valamin a településképi rendelet önkormányzati rendelet, ezért **meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt követelményeknek**. Ugyanez vonatkozik a helyi partnerségi rendelet megalkotására és a helyi partnerségi egyeztetés jogszerű lebonyolítására is.

Az egyeztetést **a helyi partnerségi rendelet** alapján, illetve annak hiányában az **általános partnerségre vonatkozó szabályok** – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.419.) – szerint kell lefolytatni.

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről



A terv egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban KormR.) szerint egyszerűsített eljárás szerint történik.

A partnerek véleményének megismerése céljából a módosításokról tájékoztató készült, mely megtekinthető az önkormányzati honlapon, az E-TÉR felületen és ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban.
A tervekkel kapcsolatban a partnerek a véleményezési szakaszban javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthatnak.

A partnerségi véleménynyilvánítás határideje:
2026. július hó 7-től – 2026. július hó 20-ig.

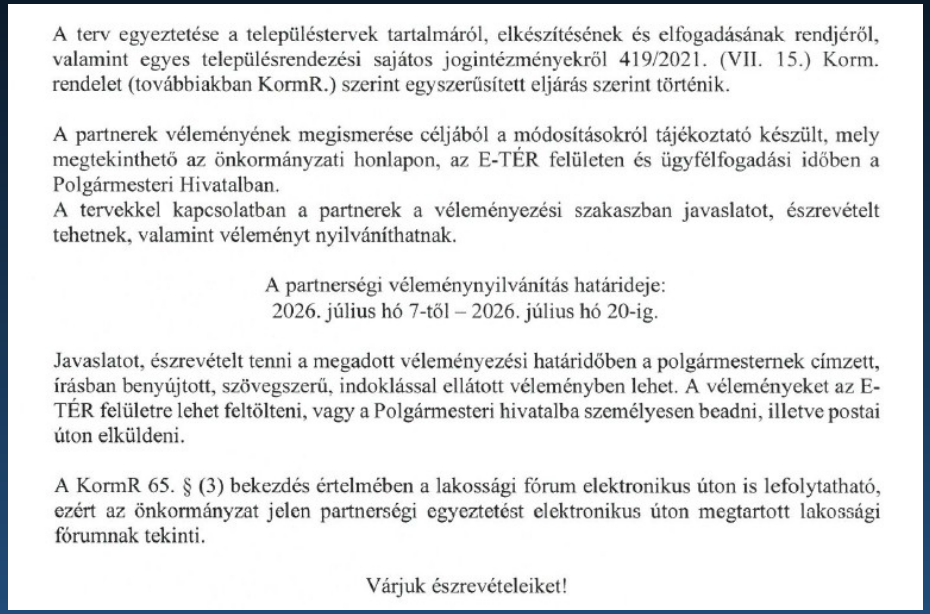
Javaslatot, észrevételt tenni a megadott véleményezési határidőben a polgármesternek címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet. A véleményeket az E-TÉR felületre lehet feltölteni, vagy a Polgármesteri hivatalba személyesen beadni, illetve postai úton elküldeni.

A KormR 65. § (3) bekezdés értelmében a lakossági fórum elektronikus úton is lefolytatható, ezért az önkormányzat jelen partnerségi egyeztetést elektronikus úton megtartott lakossági fórumnak tekinti.

Várjuk észrevételeiket!

Az Eljr.419. 65. § (3) bekezdése szerint:
***„A partner véleményének megismerése céljából** – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E–TÉR felületen kívül, a **személyesen vagy** a Méptv. 75. § (3a) bekezdésében foglaltakra tekintettel **elektronikus úton megtartott – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze**, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.”*

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről



A terv egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban KormR.) szerint egyszerűsített eljárás szerint történik.

A partnerek véleményének megismerése céljából a módosításokról tájékoztató készült, mely megtekinthető az önkormányzati honlapon, az E-TÉR felületen és ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban.
A tervekkel kapcsolatban a partnerek a véleményezési szakaszban javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthatnak.

A partnerségi véleménynyilvánítás határideje:
2026. július hó 7-től – 2026. július hó 20-ig.

Javaslatot, észrevételt tenni a megadott véleményezési határidőben a polgármesternek címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet. A véleményeket az E-TÉR felületre lehet feltölteni, vagy a Polgármesteri hivatalba személyesen beadni, illetve postai úton elküldeni.

A KormR 65. § (3) bekezdés értelmében a lakossági fórum elektronikus úton is lefolytatható, ezért az önkormányzat jelen partnerségi egyeztetést elektronikus úton megtartott lakossági fórumnak tekinti.

Várjuk észrevételeiket!

Az Eljr.419. 65. § (4)-(5) bekezdései szerint:

*„(4) A lakossági fórumon **a polgármester és a tervező ismerteti** a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és **lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására**.*

(5) A partner az észrevételét és javaslatát
*a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet **a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak**, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E–TÉR felületre,*
b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E–TÉR felületre, vagy
c) közvetlenül az E–TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.”

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

	A	B
1.	VÉLEMÉNYEZÉSRE JOGOSULT SZERVEK	
2.		településterv
3.	állami főépítész	településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép-védelem
4.*	a Balaton vízparti területeit érintő településterv esetén a Balatoni főépítész	területrendezés
5.*	környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal	környezetvédelem, természet- és tájvédelem
5a.*	területi hulladékgazdálkodási hatóság	hulladékgazdálkodás
6.	nemzeti park igazgatóság	természet- és tájvédelem
7.	területi vízvédelmi hatóság	vízvédelem
8.	területi vízügyi hatóság	vízgazdálkodás
9.*		
10.	területi vízügyi igazgatási szerv	a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel
11.*	fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság	polgári védelem
11a.*	fővárosi és vármegyei kormányhivatal	iparbiztonság
12.*	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	közegészségügy
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala	közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében
14.	közlekedésért felelős miniszter	közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében
15.	a) légiközlekedési hatóság *b)* katonai légügyi hatóság	közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: *a)* polgári célú légiközlekedés tekintetében *b)* állami célú légiközlekedés tekintetében
16.*	közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	közlekedés: a 12–14. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben
17.*	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme
18.*	talajvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	talajvédelem
19.*	ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	földvédelem
20.*	erdészeti hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal	erdővédelem
21.	honvédelemért felelős miniszter	honvédelem
22.*	fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányság	határrendészet
23.*	a bányafelügyelet, ha a település érintettsége – a 10. melléklet 87–90. pontjában meghatározott téradatra vagy nyilvántartási adatra vonatkozó adatszolgáltatás alapján – az egyeztetési szakterület tekintetében fennáll	bányászat, geológia, morfológia, földtani veszélyforrások
24.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	hírközlés
25.	Országos Atomenergia Hivatal	nukleáris biztonság és balesetelhárítás az Országos Atomenergia Hivatal hivatalos honlapján közzétett települések elhelyezkedése szerinti területek esetében
26.	Budapest Főváros Kormányhivatala	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme
27.	Magyar Építész Kamara	–
28.*	közigazgatási határával szomszédos települési önkormányzat, valamint az érintett területi (vármegyei, fővárosi) önkormányzat	területrendezés, településfejlesztés
29.	érintett kiemelt térségi fejlesztési tanács	a kiemelt térség fejlesztési koncepcióval való összhang megteremtése

Az államigazgatási szervek véleményezési szakaszban adott véleménye **6 hónapig érvényes**.

Az állami főépítész záró véleménye **6 hónapig érvényes**.

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

+ a záró szakaszban

- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az országos főépítész
- a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét érintően a Balatoni főépítész véleménye.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények: [Méptv. 84. §]

a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a **változtatási tilalom**,
b) a telekalakítási követelmények,
c) az építésjogi kártalanítás,
d) a **településrendezési szerződés**,
e) a településrendezési kötelezés,
f) a kisajátítás,
g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
h) az elővásárlási jog,
i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
j) az útépítési és közművesítési hozzájárulás, és
k) a közterület-alakítás.



Partnerségi egyeztetés

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

Változtatási tilalom: [Méptv. 85-86.§]

- A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg.

- **A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre** – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

- A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – **három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik**. A változtatási tilalom megszűnését követő **két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni**.

- **Nem jár kártalanítás** a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom esetében.

Partnerségi egyeztetés

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

Változtatási tilalom: [Méptv. 85-86.§]

- **A tilalom nem terjed ki**:
  a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
  b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
  c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
  d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
  e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
  f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

- A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – **telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad**.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

Változtatási tilalom: [Méptv. 85-86.§]

- **A tilalom nem terjed ki**:
  a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
  b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
  c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
  d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyh
  nem érintő kivitelezésére,
  e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
  f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Veszprém megyében 16 településen van hatályban változtatási tilalom.

- A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – **telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad**.

Veszprém megye Balaton Kiemelt Üdülőkörzetbe tartozó
12 településén van hatályban változtatási tilalom.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

Településrendezési szerződés [Méptv. 92. §, Eljr.419. 56/A. §]

- A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval** a Méptv.-ben és az Eljr.419.-ben foglaltak alapján.

- A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
  a) a telepítési tanulmányterv alapján **a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása**,
  b) **új beépítésre szánt terület kijelölése esetén** a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
  c) azon **egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása**, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- Az a) pont szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának **egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja**.

- A b) és c) pont szerinti **szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie**, ennek teljesülését igazolni szükséges.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)

Telepítési tanulmányterv elfogadása, szerződés kötés:

- A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az **önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.**

- A telepítési tanulmánytervet a főépítészi véleményezést követően **a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel**. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

- Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét **a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell**. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

- A településrendezési **szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt** a cél megvalósítója által benyújtott **telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról**, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

- A településrendezési szerződés **közigazgatási szerződésnek minősül**. A szerződés melléklete a telepítési tanulmányterv.

„Az építészetnek és a várostervezésnek a helyről és az időről kellene szólnia, úgy, hogy közben az időtlenségre törekszik.”

[Frank Gehry]

