

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Ondokné Tóth Zsuzsanna

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.2.12'

Másolatkészítési szabályzat:

JNSZM KH Kormány megbízottjának 8/2018. (IV. 12.) számú utasítása

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/jasz-nagykun-szolnok/megye/e-ugyintezes>

Másolatkészítés időpontja:

2026.01.14. 13:04:05

Záradék megjegyzés:

.....



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Valamennyi érintett Helyi Önkormányzat Polgármestere
Valamennyi érintett Helyi Önkormányzat Jegyzője
részére

Székhelyén

Iktatószám: JN/40/00031-1/2026.

Tárgy: Tájékoztatás jogszabályi előírások változásáról

Melléklet: –

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

Tisztelt Címzetes Főjegyző Asszony, Jegyző Asszony/Úr!

Az építésügyi igazgatást érintő jogszabályváltozások jelentek meg 2025 decemberében, melyek 2026. január 14-én léptek hatályba. Az alábbiakban településrendezés tárgykörében a települési önkormányzatokat érintő módosításokra hívom fel szíves figyelmét.

I. Zöldterület övezet nagysága, új beépítésre szánt területek kijelölése

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. §-a az építészeti alapelvek között rögzíti, hogy a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 2026. január 14-étől hatályos 13. § (7) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. §-ában rögzített arányt, akkor a zöldterület nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt kell megtartani.

Így az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben 2026. január 14-től

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12-13. §;
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai;
- a Méptv. 7-8. §;

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 18. § (1) bekezdés

rendelkezésein túl a TÉKA 13. § (7) bekezdés előírásait is figyelembe kell venni.

Fontos változás a szabályozásban az is, hogy a 419R. 18. § (2a) bekezdése értelmében a zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékanak megállapítása során, a **zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét is figyelembe lehet venni.**

A 419R. 78/D. § (4)-(4a) bekezdése szerint **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

- a HÉSZ-ben az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,
- ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, akkor sem, ha ez érinti a településszerkezeti tervet is,
- a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) 6. §-a alapján eddig nem volt lehetőség arra, hogy a településrendezési eszközökben a települési önkormányzat a nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt területet jelöljön ki. Az MvM rendelet 2026. január 2-ától hatályos 6. §-a ezzel összefüggésben úgy rendelkezik, hogy a **nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközben (településtervben) új beépítésre szánt terület**

- a TÉKA 37. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeázés, valamint a szabályozási vonal megszűnése esetén és

- különleges kikötőterület építési övezetként

jelölhető ki, ha ehhez a vízügyi igazgatási szerv hozzájárul.

A TÉKA eddig is tartalmazta ezt a lehetőséget, most az MvM rendeletbe is bekerült a kivételeket tartalmazó rendelkezés.

II. Tervtanács

Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2026. január 14-étől hatályos 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján a területi építészeti tervtanács véleményezi a műemlék műemléki környezetével kapcsolatos építésügyi hatósági

engedélyezési eljárást vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az engedélykérelem vagy bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

A műemléki környezetet érintő építési tevékenységekkel kapcsolatban eddig nem volt egyértelmű a különböző tervtanácsok hatásköre, a 2026. január 14-étől alkalmazandó rendelkezés ezt a helyzetet rendezi.

III. Jegyző feladata településtervezési szabályzat készítése és módosítása esetén

A 419R. 2. § 23. pontja alapján a településtervezési szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) azokat a műszaki elvárásokat és technikai szabályokat tartalmazza, amelyeket kötelezően alkalmazni kell a településtervezési szabályzat készítésekor, illetve az azt követő módosításakor (a településrendezési eszköz módosításakor alkalmazása ajánlott, de nem kötelező). A Szabályzatot a településrendezésért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján a kötelező alkalmazásának megkezdése előtt legalább 30 nappal közzé kell tenni.

A Szabályzat 2/A. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatnak (továbbiakban: HÉSZ) *a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásain túl az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X. 24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer (továbbiakban: IJR LocLex) követelményeinek is meg kell felelnie.*

A település jegyzője és a településtervező együttműködnek a HÉSZ előkészítése során a fenti követelményeknek való megfelelés érdekében. **A záró szakmai véleményezés a HÉSZ olyan tervezetével kezdeményezhető, amelyet a jegyző az IJR LocLex által generált záradékkal látott el, amely igazolja a fenti követelményeknek való megfelelést.** Az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során vizsgálja a követelmények teljesítését igazoló záradék meglétét.

A fentiek értelmében az új településtervek készítése, illetve azok módosítása esetén a záró szakmai véleményezési szakasz csak az IJR LocLex által generált záradékkal ellátott HÉSZ tervezet benyújtásával kezdeményezhető.

IV. Településtervezési szabályzat készítésének kötelezettsége

Felhívom szíves figyelmét Méptv. 229. § (3) bekezdések rendelkezésére, miszerint azon településeknek, amelyek *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a 314R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a 314R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor (2024. 10. 01.) a 314R. tartalmi követelményei alapján kidolgozás alatt lévő településrendezési eszközök – elfogadásukat követően – 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.*

V. Jegyzői feladat helyi emlékek adatbázisba vétele és módosítása során

A Méptv. 233. § (1) bekezdése alapján a rendelkezés hatálybalépésekor helyi védelemben részesülő építmények egységes állami műemléki nyilvántartása érdekében a helyi önkormányzatok az illetékességi területükön lévő egyedi védelemmel rendelkező építményeket, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek 2025. december 31-ig voltak kötelesek bejelenteni, valamint a helyi védelem elrendelését alátámasztó szakértői dokumentáció másolatát átadni.

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 19. § (5) bekezdése értelmében a helyi emlékek adatbázisba való felvételét, adatainak módosítását az adatot bejelentő települési önkormányzatnak kell kezdeményezni. A szakasz (3) bekezdésében meghatározott adatokban bekövetkezett változást 60 napon belül kell bejelenteni elektronikus úton a műemléki nyilvántartási hatóságnak. Az adatok megfelelőségéért az illetékes települési önkormányzat jegyzője felel.

VI. Településképi véleményezés

A 419R. 45. § (6) bekezdés *b)* pont *bb)* alpontjában pontosításra kerül, hogy a településképi véleményezési eljárásban adott településképi vélemény – a szakasz *b)* pont *ba)* alpontjában foglaltakon túl – akkor nem lehet támogató, ha a tervezett építési tevékenység a településképi követelmények, az elrendelt telekalakítási és építési tilalom, a változtatási tilalom vagy a véglegessé vált településrendezési kötelezés alapján nem megengedett.

VII. Lakossági fórum megtartása

A Méptv. 75. § (3a) bekezdése rendelkezik arról, hogy a településtervek, településrendezési eszközök készítése vagy módosítása során megtartott egyeztető tárgyalás, illetve véleményezés elektronikus úton is lefolytatható. A 419R. 65. § (39) bekezdése egyértelműsíti, hogy a Méptv. ezen rendelkezése az önkormányzati polgármester lakossági fórum megtartására is alkalmazható.

Amennyiben a fenti jogszabályi változásokkal kapcsolatban észrevétele, kérdése van, kérem forduljon a Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájához az alábbi elérhetőségeken:

- kh.allami.foepitesz@jasz.gov.hu
- Hivatali kapu: JNSZMKHEPH.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Szolnok, 2026. január „14.”

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
nevében és meghízási jogú képviselőjeként

Dr. Katona Károly
főigazgató

