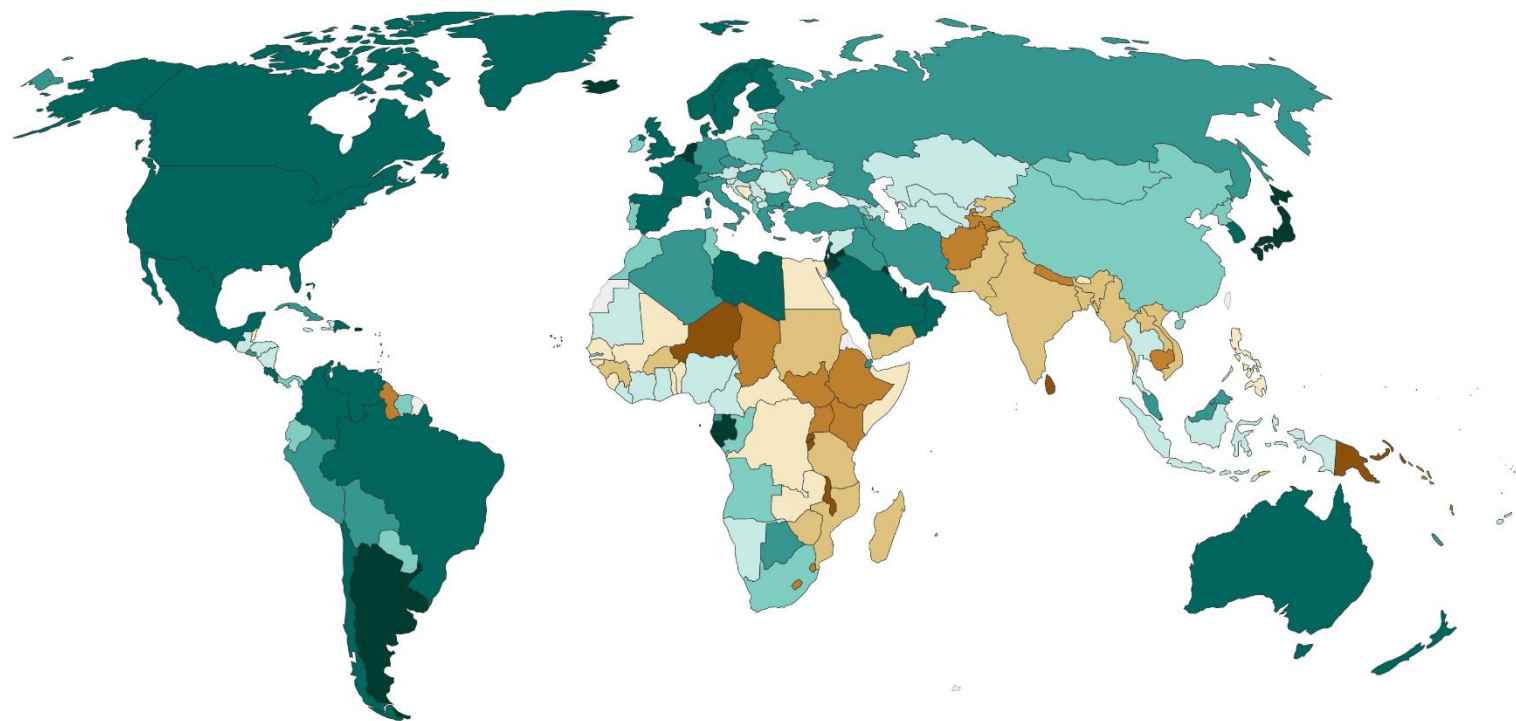


Környezetjog
Területhasználat,
az épített környezet
alakítása és védelme
2022. 04. 27.

Dr. Agócs Ilona
Prof. Dr. Bándi Gyula diáinak
felhasználásával.

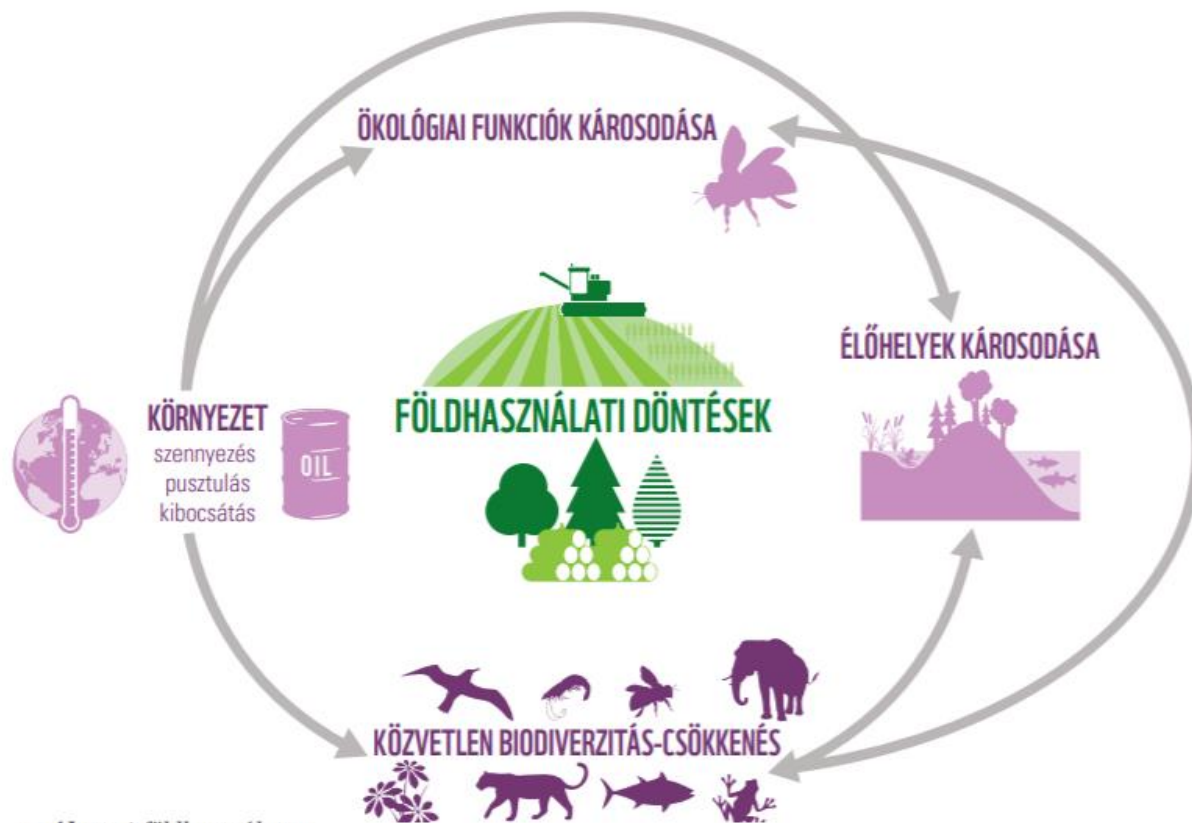
Share of people living in urban areas, 2020



Source: UN Population Division (via World Bank)

OurWorldInData.org/urbanization • CC BY

Note: Urban populations are defined based on the definition of urban areas by national statistical offices.



5. ábra: A földhasználatra vonatkozó döntések közvetlen és közvetett negatív hatásai a biodiverzitásra

A területek használata

- A területek hasznosítási módjának meghatározása a szűkösen rendelkezésre álló erőforrásaink egyikével – a földterülettel – való gazdálkodás.
- A területhasználatok rendezésének kérdése elválaszthatatlan az antropogén területhasználatától – az épített környezet alakításától – és ezzel párhuzamosan a természeti környezet védelmétől.
- Ebben a területben sem szakítható el a területhasználati módok kialakítása a fenntartható fejlődési és környezetvédelmi, természetvédelmi célkitűzésektől, végső soron az emberi élet hosszú távú fennmaradását szolgáló elemek és rendszereik oltalmától.
- A területek hasznosítására vonatkozó szabályozás rendszere és keretei és a jogalkalmazás követelményei az alaptörvényi rendelkezésekből is levezethetőek, mint az értékvédelem alapjogi keretei.
- A gyakorlatban interdiszciplináris terület, ahol a szabályozás fizikai-térbeli megjelenítését jelentik a tervlapok és azok rendszere, a (hierarchikus) tervrend.
- Két nagy területi szintje a területfejlesztés és –rendezés és a településfejlesztés és –rendezés.

Alapvetések

- A területhasználat meghatározásának területi szintjei (területi tervezés – településrendezés),
- a területhasználatok tervezésének szintjei (fejlesztés – rendezés),
- a területhasználatok szabályozásának környezetvédelmi ágazati jellege,
- alapjogi vetületek,
- tervrend fogalma és jelentősége (közérdek – jogos magánérdek),
- „tervrenden kívüli” területhasználat.

A területhasználatok meghatározásának területi szintjei

Területi szint szerinti megosztásban 2, egymással összefüggő és egymásra épülő nagy rendszer:

1. Területfejlesztés és –rendezés (területfejlesztés és –rendezés szabályai)
Országos, kiemelt térségi és megyei területi szint.

Területi terv = (országos, kiemelt térségi vagy megyei) területfejlesztési koncepció és területrendezési terv.

2. Településfejlesztés és –rendezés (épített környezet alakítása és védelme szabályai)

Települési (helyi) területi szint.

Településterv = településfejlesztési és településrendezési terv. (Egy település egy terv koncepció 2021-től)

Az alkalmazott átfogó kategória a **térség**: ma Magyarországon az ország, a régió, a megye, a kiemelt térség, a járás, valamint ezek területének egy része összefoglaló elnevezése.

```
graph TD; A[Fejlesztési terv] --> B[Rendezési terv]; B --> C[Egyedi beruházás];
```

Fejlesztési terv

Rendezési terv

Egyedi beruházás

Területfejlesztés fogalma, tartalma, eszközei, intézményrendszere és pénzügyi eszközei törvényi szinten szabályozottak, a településfejlesztésnek csak a fogalma és az eszközrendszer formai és tartalmi követelményei. A két területi szint fejlesztési intézményrendszere jogszabályban meghatározott módon nem kapcsol.

A területhasználat tervezésének szakaszai

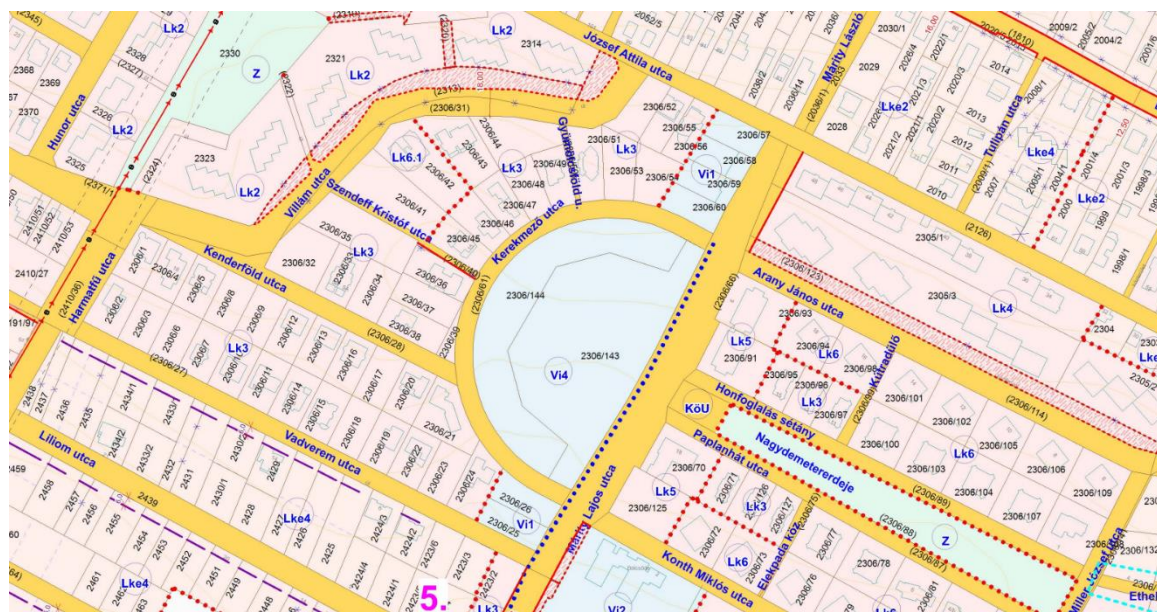
1. Fejlesztési terv – jövőkép meghatározása

- Helyzetelemzés az alapja
- Stratégiai célkitűzéseket állapít meg
- Közjogi szervezetszabályzóba foglalt, csakis a megalkotóját kötik a benne foglaltak!

2. Rendezési terv – a fejlesztési elképzelés térbeli-fizikai síkra „fordítása”

- Térképi ábrázolás
- A térképi lehatárolások (= területfelhasználási egységek vagy övezetek) szabályai
- Jogszabályi forma, jogok és kötelezettségek!

- Térségi területfelhasználási kategóriák
 - Vízgazdálkodási térség
 - Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Települési térség
- ÖVEZETI TERV
 - Ökológiai hálózat magterületének övezete
 - Ökológiai hálózat magterületének övezete



A területhasználatra vonatkozó szabályozás ágazati kérdései 1.

- A területhasználati módok meghatározásában a környezetvédelmi ágazati szabályozás érvényesül az alábbiak szerint:
 - Alaptörvény P) cikk, XXI. cikk
 - A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (3.§ (1) bek. e) és j) pontok) szerint azzal összhangban **külön törvények rendelkeznek a területfejlesztésről és az épített környezet alakításáról és védelméről.**
 - A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény szerint (3.§ (3) bek. a) pont) a területrendezés lényegi eleme a **környezeti adottságok feltárása és értékelése és ennek megfelelően a terhelhetőség megállapítása.**
 - A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében (2.§ (1) bek. a) pont, 3.§) rendelkezéseit a természeti értékekkel kapcsolatos valamennyi tevékenység során alkalmazni szükséges.
- A környezet- és természetvédelem szabályozása ún. **horizontális védelmet** biztosít, a kapcsolódó területeken, tevékenységekben, döntéshozatalokban integráltan érvényesülő védelem.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) szerint „(a)z épített környezet alakítását és védelmét: b) a jogszabályokban előírt építészeti, településképi műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá **környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban** (...) kell megvalósítani.”

A területhasználatra vonatkozó szabályozás ágazati kérdései 2.

- Klasszikus felosztásban közjog, közigazgatási jog különös része
- Az ágazati alaptörvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján 2 nagy terület:
 1. Településrendezés (településrendezési jog)
 2. Építési folyamat szabályozása (építésrendészeti jog)
- Horizontális tagoltság: számos más ágazati szabályozás – pl. kulturális örökségvédelem joga, közlekedési, hírközlési jog – tartalmaz építési jogi követelményt
- Vertikális tagoltság: bármely szintű jogforrás lehet építési jog forrása – törvénytől önkormányzati rendeletheig
- 2016 óta két törvényi szintű szabályozás érvényesül. Az Étv. mellett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény

Alapjogi keretek

Nemzeti Hitvallás	P) cikk	XX. cikk	XXI. cikk	38. cikk	B) cikk
Vállaljuk (...) a Kárpát-medence természet adta és ember alkotta értékeit ápoljuk és megóvjuk. Felelősséget viselünk utódainkért, ezért anyagi, szellemi és természeti erőforrásaink gondos használatával védelmezzük az utánunk jövő nemzedékek életfeltételeit. Alaptörvényünk jogrendünk alapja, szövetség a múlt, a jelen és a jövő magyarjai között.	(1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.	(1) Mindenkinek joga van a testi és lelki egészséghez.	(1) Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészségéhez és környezetéhez.	(1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.	(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.

Brugge 1572



Brugge ma



Az értékvédelem alapjogi keretei - a visszalépés tilalma (non-derogation)

- Alaptörvény P) cikk, XXI. cikk (1) bek.
- Visszalépés tilalma - 28/1994. (V.20.) AB határozat „az egészséges környezethez való jog a Magyar Köztársaságnak azt a kötelezettségét is magában foglalja, hogy az állam a természetvédelem jogszabályokkal biztosított szintjét nem csökkentheti, kivéve, ha ez más alapjog vagy alkotmányos érték érvényesítéséhez elkerülhetetlen. A védelmi szint csökkentésének mértéke az elérni kívánt célhoz képest ekkor sem lehet aránytalan.”
- Az állam a preventív eszközöktől nem léphet a szankciókkal biztosított védelem felé.
- A visszalépés tilalmát az AB gyakorlata következetesen kiterjesztette az épített környezet alakítására és védelmére is (16/2015. (VI.5.) AB határozat), később pedig a kulturális örökség védelmére is – azaz a P) cikk védett tárgyaira.
- A visszalépés tilalma az anyagi jog változatlanul maradásával az azt végrehajtó szervezetrendszer gyengülésével is bekövetkezhet – az államot objektív intézményvédelmi kötelezettség terheli.
- 3104/2017. (V.8.) AB határozat a műemlékek védelmével kapcsolatban – „Ha egyszer már valami védelem alá került, az onnét való kivételhez rendkívüli indok kell.”

Az értékvédelem alapjogi keretei - Az elővigyázatosság és a megelőzés elvei

- 28/2017. (X. 25.) AB határozat - „a jogalkotónak az elővigyázatosság elvére is tekintettel kell lennie, melynek értelmében az államnak kell igazolnia azt, hogy a tudományos bizonytalanságra is figyelemmel, a környezet állapotának romlása egy adott intézkedés következményeként bizonyosan nem következik be.”
- Tudományos bizonytalanság - „mikor lépi túl az emberi tevékenység által előidézett kockázat azt a mértéket, amelyen túl a tevékenység létjogosultsága és veszélytelensége fokozott bizonyítást igényel.”
- A forrásnál való fellépés elve szerint a környezet károsodását nem lehet csővégi módszerekkel megelőzni – például a kibocsátási határértékek alkalmazása megelőzi a környezetállapot értékeit.
- 28/2017. (X. 25.) AB határozat - „a környezethez való jog védelmének eszközei között a megelőzésnek elsőbbsége van, hiszen a visszafordíthatatlan károk utólagos szankcionálása nem tudja helyreállítani az eredeti állapotot.”
- Ezek az elvek a döntéshozatal mérlegét billentik el, az elővigyázatosság a megelőzéshez képest a valószínűség egy távolabbi fokán is érvényesül.

Ágazati koncepciók és stratégiák

- A területhasználatok alakításában felmerülő ágazati stratégiák:
 - Az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozata a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról.
 - Az Országgyűlés 27/2015. (VI. 17.) OGY határozata a 2015–2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról, különösen 6.3. Területfejlesztés, területrendezés és környezetvédelem c. fejezete.
 - Az Országgyűlés 18/2013. (III. 28.) OGY határozata a Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégiáról, különösen 6.4. Az országos és helyi kormányzás feladatai c. fejezetének, III. Területi szempontok c. pontja.
 - 1128/2017. (III. 20.) Korm. Határozat a 2017-2026 közötti időszakra vonatkozó Nemzeti Tájstratégiáról .
- 13/2018. (IX.14.) AB határozat [40] „(...) a közép- és hosszú távú tervezés és kiszámítható jogalkotás olyan szakmai kiindulópontjai is egyben, melyek figyelembe vétele az elővigyázatosság és a megelőzés elveire is tekintettel különösen fontos az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében nevesített, a nemzet közös örökségének körébe tartozó elemek esetében. Ennek megfelelően ezen szakmai tartalmú stratégiák figyelmen kívül hagyása valamely jogszabályváltozás alaptörvény-ellenességének vizsgálata során külön is értékelendő (...)”

Tervrend: a területfejlesztés és -rendezés és a településfejlesztés és -rendezés összefüggései

- Eredetileg alapvetően hierarchikus tervrend a területhasználatok rendezésének alapja, országostól az egyedi telek szintjéig.
- Települési szinten csak a magasabb szintű jogszabályok keretei közt szabályozhatnak az önkormányzatok (Étv. 13.§ (1) bek. „(...)az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel(...)” és OTv. 3.§), ez a tervrend alapja.
- A fejlesztési típusú dokumentumokra is érvényes kitétel.
- Területhasználati előírások = adott területhasználathoz (övezethez) kapcsolódó szabályok és tervszelvény

A területfejlesztés és –rendezés és a településfejlesztés és –rendezés eszközei

- A területfejlesztési politika alapján az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését alapozza meg a **területfejlesztési koncepció**,
- ennek alapján középtávú cselekvési tervek készülnek, ún. **területfejlesztési programok**, amelyek stratégiai és operatív programokra épülnek és
- ezekkel összhangban **területrendezési tervek**.

Területfejlesztési terv = térségre készülő területfejlesztési koncepció + program

Területi terv = területfejlesztési koncepció + területrendezési terv.

2021. július 1. Étv. módosítás:

- Egy település egy terv koncepció = **településterv**.
- Településterv = településfejlesztési terv + településrendezési terv
- **Településfejlesztési terv**= jövőkép, stratégia, cselekvési program, fejlesztési tervlap
- **Településrendezési terv**= helyi építési szabályzat és melléklete a szabályozási terv

A területhasználati módok meghatározásának szabályozási háttere

- Országos területfejlesztési koncepció:
Az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozata a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról.
- Országos és kiemelt térségi területrendezési tervek
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a korábban hatályos 3 nagy területrendezési törvény helyett)
- Megyei területrendezési tervek
- Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény II. fejezete (2027. július 1-ig párhuzamos rendszerben települési szinten a korábbi, településrendezési eszközök' és az új szabályozás alapján megalkotott településtervek).

A települési szint teljes átalakítása 2021-ben, „párhuzamos” rendszer 2027. július 1-ig

- 2021. július 1-én lépett hatályba az Étv. településfejlesztéssel és településrendezéssel foglalkozó részének átfogó módosítását is tartalmazó, azzal összhangban mintegy 35 egyéb törvényt módosító saláta-törvényként a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló **2021. évi XXXIX. törvény**
- Az egyes kormányrendeleteknek a településtervezés egyszerűsítésével összefüggő módosításáról szóló **420/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** 76 kormányrendeletet módosított, köztük
- a településfejlesztéssel, -rendezéssel, településkép-védelemmel kapcsolatos alapvető szabályokat tartalmazó, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletet**
- és a területen ugyancsak alapvető jelentőségűnek tekinthető, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet** (OTÉK).
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet** (új Vhr.)

Az új településfejlesztési és –rendezési rendszer hatálybalépése, a „párhuzamos” tervrendszer 2027. július 1-ig

	Korábbi tervrendszer	Új tervrendszer
Településfejlesztés	<ol style="list-style-type: none">1. Településfejlesztési koncepció2. Integrált településfejlesztési stratégia	Településfejlesztési terv (jövőkép, stratégia, cselekvési program és fejlesztési tervlap)
Településrendezés	<ol style="list-style-type: none">1. Településszerkezeti terv2. Helyi építési szabályzat és melléklete a szabályozási terv	Településrendezési terv (helyi építési szabályzat és melléklete a szabályozási terv)
Településképvédelem (2016. óta, nem változik)	Településképi arculati kézikönyv (TAK) Településképi rendelet	Településképi arculati kézikönyv (TAK) Településképi rendelet

Az önkormányzatok jogalkotási feladatainak határideje

	ÚJ TELEPÜLÉSTERV megalkotásának határideje
Régi OTÉK alapú tervek (2012. augusztus 6-át megelőző hatályos állapot alapján készített tervek)	2024.
Egyéb hatályos tervek (2012. aug.6-2021.júl.1.)	2027. július 1.
Folyamatban lévő tervmódosítással érintett tervek (2021. június 30-ig megkezdett és 2022. június 30-ig lezáródó tervmódosítások)	2027. július 1.
Főváros eltérő szabályai	2025. június 30.



Az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozata a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV.14.) MvM rendelet

Megyei Területrendezési tervek

Településfejlesztési koncepció

Integrált településfejlesztési stratégia

Településrendezési eszközök (és településképvédelmi sajátos jogintézmény)

Az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozata a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV.14.) MvM rendelet

Megyei Területrendezési tervek

**2027-TŐL KIZÁRÓLAG:
TELEPÜLÉSTERV
(Településfejlesztési
terv és
településrendezési terv)**

A KÚRIA Önkormányzati Tanácsának Köf.5004/2019/5. határozata



Az országos területfejlesztési koncepció – Nemzeti Fejlesztés 2030

- „Az Országgyűlés Magyarország Alaptörvényébe foglalt, a fenntartható fejlődés, a jövő nemzedékek lehetőségeinek védelme és a nemzeti erőforrásainkkal való hosszú távú felelős gazdálkodás követelményeinek érvényesítése érdekében (...)”
- **2.1 Nemzeti jövőkép**

„Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.”
- „(A) természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása” szempont olyan horizontális szempont amelyet „a fejlesztéspolitika, a programtervezés és a megvalósítás egészében érvényesíteni kell” Magyarország fejlesztési koncepciójának átfogó céljai megvalósítása érdekében, melyek közt az egyik „a természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme”.
- A középtávon megvalósítani szükséges környezetstratégiai feladatok közt első helyen az „épített környezet értékeinek és a természeti erőforrások védelme, természet- és tájvédelem, környezetvédelem, örökségvédelem, a települési környezet védelme és élhetőbbé tétele, a kedvező táji adottságok megőrzése, a táj szerkezetének és karakterének kedvezőtlen irányú változásának lassítása, megállítása” szerepel.
- A „Koncepcióban foglalt alapelveket és stratégiai célkitűzéseket a jogalkotásban és a szakpolitikai stratégia- és programalkotásban folyamatosan érvényre kell juttatni”.

Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény – új OTrT

- Koncepcionális újítás – korszakváltó megújításra vállalkozik.
- A korábban hatályos 3 nagy területrendezési törvény – országos, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet és Budapest Agglomeráció – újraszabályozása egy törvényben.
- Indokolás szerinti célkitűzések a bürokráciacsökkentés, a fejlesztési szemléletű megközelítés és a forrásfelhasználások hatékonyságának növelése, **a terület- és településrendezési szabályozások egységessé és átjárhatóvá válása.**
- Számos övezeti tervlapot kivezetett a törvényi szabályozási szintről – indokolás szerint a védelmi szintek nem csökkentek.
- Balaton közvetlen vízparti területeire sajátos szabályozás érvényesül, a törvény nem határozza meg a területi hatályát.
- Számos egyéb ágazati jogszabályt és építésügyi előírást is módosított egyben.
- A megyei területrendezési terveket 2019 végéig, a településrendezési terveket 2021-ig kellett a szabályozáshoz igazítani.

Térben az országos területi szinttől

Kiemelt beruházások
Étv. 4.§ (3a) bek.

az egyedi építési telek szintjéig

Országos
Területrendezési
Terv

Kiemelt térségi
területrendezési terv

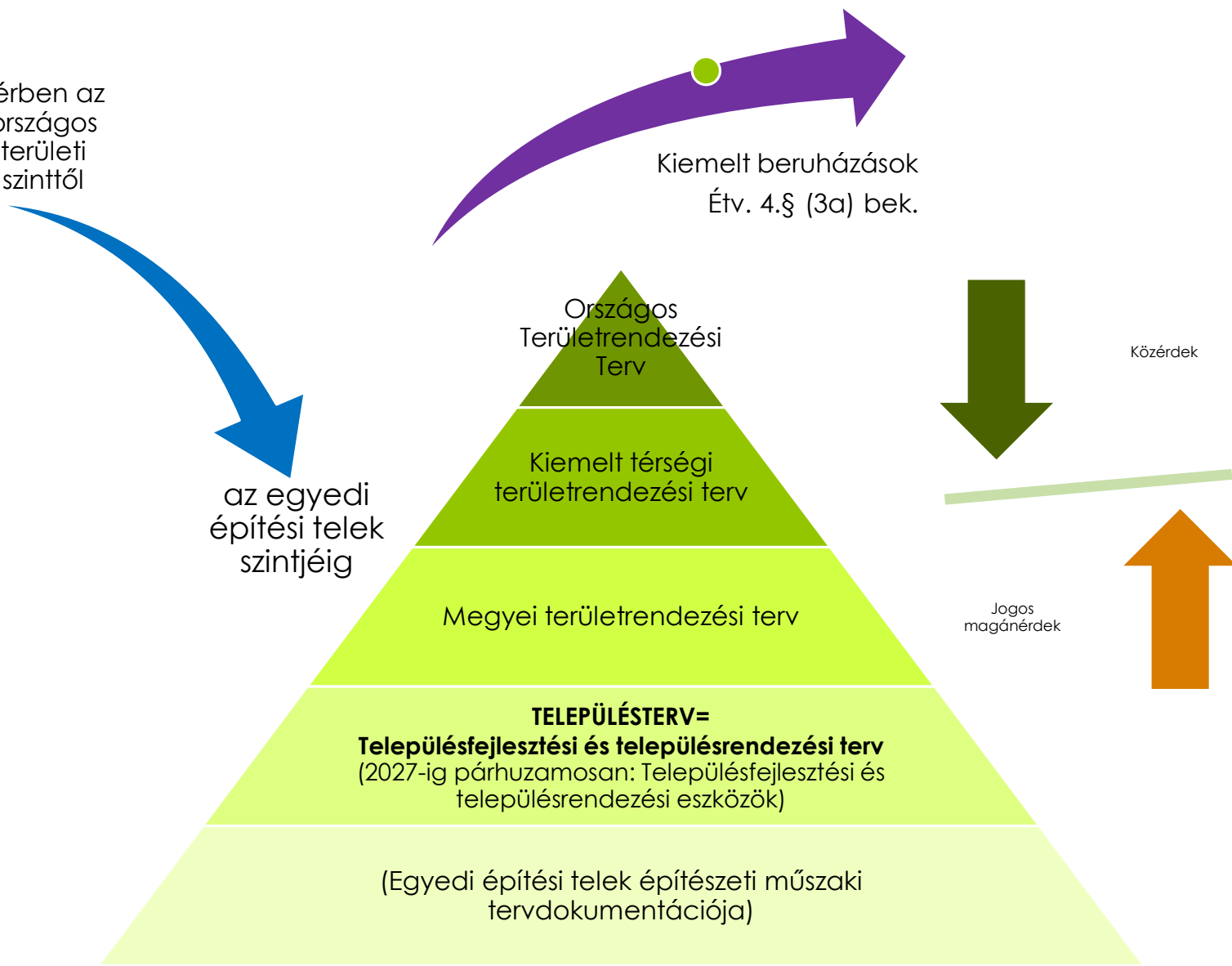
Megyei területrendezési terv

TELEPÜLÉSTERV=
Településfejlesztési és településrendezési terv
(2027-ig párhuzamosan: Településfejlesztési és településrendezési eszközök)

(Egyedi építési telek építészeti műszaki tervdokumentációja)

Közérdek

Jogos magánérdek



Az önkormányzatok korlátai a települési területhasználatok meghatározásában

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13.§ (1) bek. 1. pont: **a településfejlesztés és a településrendezés** a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó **önkormányzati feladatok** közé tartozik.
- Étv. 6-6/B.§ a helyi önkormányzatok építésügyi feladatai
- Kivételek:
 - Építésügyi kiemelt beruházások - (Étv. 4.§ (3a) bek., Tftv. 8.§), ezen belül a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások (2006. évi LIII. törvény)
 - Különleges gazdasági övezet 2020. évi LIX. törvény
 - Országos településkép-védelem (Étv. 2/A.§ és Vhr. 17/E. alcím)
 - Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet (Étv. 6.§ (3) bek.)
 - Rozsdaövezeti akcióterületek (2020. évi LXXVII. törvény)

Étv. kiemelt beruházásai, 4.§ (3a) bekezdés

A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint **(1) az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy (2) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek,** valamint **(3) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások** megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során **(1-3a) építési tevékenységgel érintett telkekre,** valamint **(4) az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére,** valamint az azok **(4a) közvetlen környezetébe tartozó telkekre** vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint **(5) a nemzetbiztonsági célú építmények telkére** vonatkozóan a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait, az egyedi építési követelményeket és a területrendezési szabályokat.

A kiemelt beruházások tervrenden kívülsége

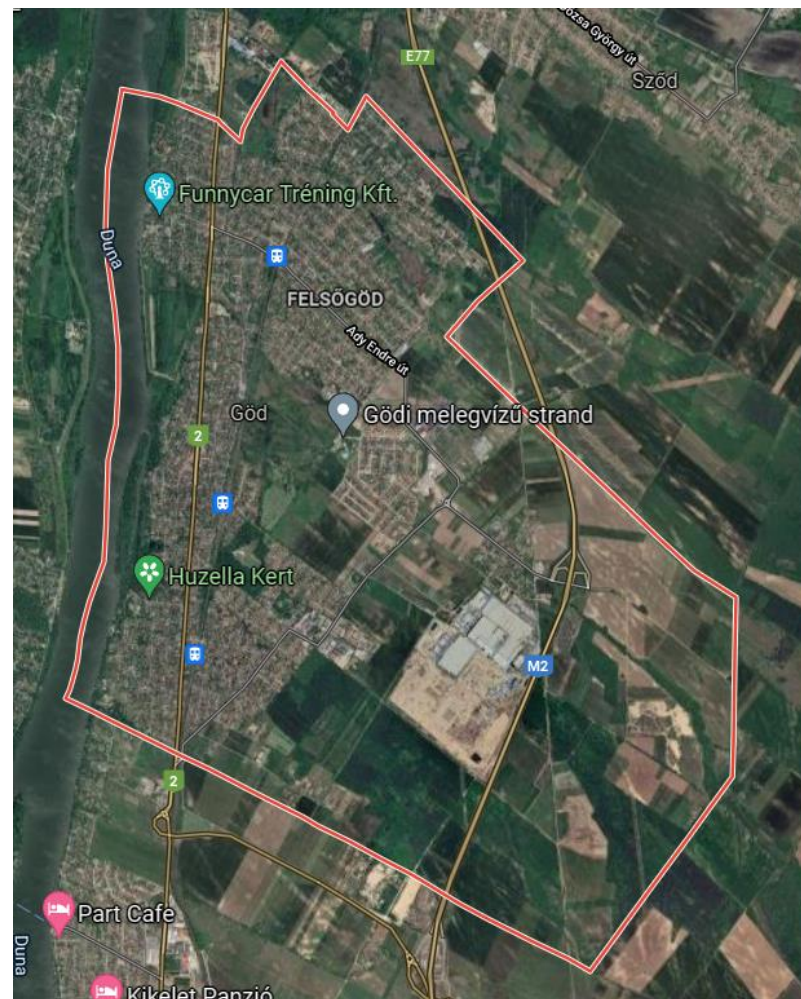
- Tftv. 8. § Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 4. § (3a) bekezdése szerinti esetekben **egyedi**, az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv rendelkezéseitől eltérő vagy annak alkalmazását kizáró **területrendezési szabályokat és különös hatósági eljárási szabályokat a Kormány rendeletben állapíthat meg.**
- Étv. 4.§ (3a) bek. 5/2
- Országos településképvédelem, 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 23/l. § (1) és változatlan tartalommal 419/2021. (VII.15.) Korm rendelet 40.§ A Kormány a központi költségvetési szervek által tervezett beruházások (új építmény építése, valamint a meglévő építmény külső megjelenését - tömegformálását, anyaghasználatát, homlokzati kialakítását - érintő építési tevékenység) vázlatteveinek, építészeti-műszaki, illetve kivitelezési dokumentációnak **országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes véleményezésére a településfejlesztésért és településrendezésért felelős minisztert (a továbbiakban: miniszter) jelöli ki.**

A különleges gazdasági övezet

- **A különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi LIX. törvény**
- Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás az alapja, ugyanakkor egy teljes területre – a beruházás és közvetlen környezete – vonatkozik a kijelölés, ami a települési, sőt megyehatároktól függetlenül is megtörténhet, a „Terület”:
 - a) legalább 5 milliárd forint teljes költségigényű,
 - b) a megye területének jelentős részére kiható gazdasági jelentőségű, és
 - c) munkahelyek tömeges elvesztésének elkerülését, vagy új munkahelyek létesítését szolgálja.
- 2.§ „...a különleges gazdasági övezet fekvése szerinti megye megyei önkormányzata tulajdonába kerül.”
- A kijelölt területen az önkormányzati településrendezési szabályozások addig hatályosulnak, míg a terület felett ilyen szabályozói jogkörrel rendelkező Kormány vagy a megyei önkormányzat – aki feladat- és hatáskörét delegálhatja – újat nem alkot.
- A települési önkormányzat polgármesterének és jegyzőjének jogszabályban meghatározott államigazgatási feladat- és hatásköreit a különleges gazdasági övezet tekintetében a különleges gazdasági övezet fekvése szerinti, vagy a kijelölt megyei közgyűlés elnöke, illetve a megyei jegyző látja el.
- Meghatározhatóak a „közvetlenebbül érintett települési önkormányzatok”.
- A főváros és megyei jogú városok területén kizárt a kijelölés.

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 8/2021. (III. 2.) AB HATÁROZATA

a különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2020. évi LIX. törvény, illetve a Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alaptörvényellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítvány elutasításáról, valamint az Alaptörvény 34. cikk (1) bekezdés második mondatából fakadó alkotmányos követelmény megállapításáról



A területhasználat meghatározásának állami és önkormányzati feladatai 1.

Országgyűlés

1. Területfejlesztés és –rendezés:

- Területfejlesztési koncepció elfogadása,
- Prioritások, irányelvek és célrendszer meghatározása,
- Országos és kiemelt térségi területrendezési tervek elfogadása, jogalkotási feladatok.

2. Településfejlesztés és –rendezés:

- Jogalkotási feladatok, országos közérdekkel összhangban az önkormányzatok számára a kötelezően alkalmazandó keretek és feladatok meghatározása.

A területhasználat meghatározásának állami és önkormányzati feladatai 2.

Kormány

1. Területfejlesztés és –rendezés:

- Jogalkotással kapcsolatos előkészítési feladatok az OGY számára és saját jogalkotási feladatok,
- Pénzügyi eszközök tervezése a területfejlesztési programok megvalósításához,
- Országos területi információs rendszer működtetése és tervnyilvántartás,
- (Kiemelt) Térségi fejlesztési tanácsok (létrehozásával és) működtetésével kapcsolatos feladatok,
- Kiemelt beruházások eltérő területrendezési szabályainak megállapítása.

2. Településfejlesztés és –rendezés:

- Jogalkotási feladatok,
- Központi szakmai irányítás,
- Intézmény- és hatósági rendszer, állami főépítési rendszer működtetésével kapcsolatos feladatok,
- Kiemelt beruházások esetén az egyedi építési követelmények és beépítési paraméterek meghatározása.

A területhasználat meghatározásának állami és önkormányzati feladatai 3.

Megyei önkormányzati feladatok

- Megyei területfejlesztési és területrendezési tervek elkészítése,
- Véleményezési jogkör a magasabb szintű területfejlesztési és –rendezési eszközök felülvizsgálatában, a végrehajtásban,
- Regionális és megyei területfejlesztési konzultációs fórum létrehozása és működtetése,
- Térségi területfejlesztési tanács létrehozása és működtetése.

Helyi önkormányzatok feladatai

- A helyi önkormányzatok a magasabb szintű jogszabályok keretei közt látják el településfejlesztési és rendezési tevékenységüket.
- A helyi önkormányzat számára törvény állapíthat meg kötelező feladat- és hatáskört, melyhez mérten arányos költségvetési vagy más vagyoni támogatásra jogosult az Alaptörvény 34. cikke alapján.

Az főépítészek szakmai garanciális szerepe

- Az önkormányzati főépítész a helyi önkormányzat településrendezési tevékenységét előkészítő személy.
- A Kormány építésügyel kapcsolatos központi feladatairól az állami főépítész rendszer működtetésével gondoskodik.
- Az állami főépítész a településfejlesztési és -rendezési tevékenység során a különböző eljárásokban garanciális funkciót tölt be; így pl. az új beépítésre szánt területek kijelölésénél vagy az OTÉK szabályaitól való eltérés lehetővé tételében záró szakmai véleménye.
- Az állami főépítész nem csupán szakmai, de sok tekintetben jogi garanciát is képvisel az eljárásrendekben.

A településfejlesztés és - rendezés szabályozási háttere

- Az építet környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény II. fejezete 'TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS' címmel
- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (V. és VI. fejezete 2022. jan. 1-ig hatályos, egyébként párhuzamosan alkalmazandó 2027. július 1-ig)
- 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - OTÉK

A településfejlesztés és -rendezés alapfogalmai 1.

- 2021-ig kétféle forrás és egy „kakukktojás”: helyi fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök, illetve a településképi arculat védelmének (településrendezési sajátos jogintézmény) dokumentumai, 2027. júl.1. után „egy település egy terv”.
- Étv. hatály-meghatározása, 1.§ (1) bek. a) és b) pontjai:
- a településfejlesztésre és a települések területének rendezésére (településrendezés),
- a településfejlesztés tervezése és a településrendezés tervezésére (településtervezés).
- „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében
 - a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
 - b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
 - c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. (Étv. 7.§ (1) bekezdés)
- A településfejlesztési és –rendezési tevékenység során a területek közérdekű használatát kell biztosítani a jogos magánérdekre tekintettel, kiemelt szempontrendszer alapján. (Étv. 7.§ (2) bekezdés)

A településfejlesztés és -rendezés alapfogalmai 2.

- A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök - fejlesztési akcióterületükkel együtt történet - meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével. (Étv.9.§)
- A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott - a településrendezést elősegítő - településfejlesztési tervet készít. (Étv.9/A.§)
- Önkormányzati határozati forma.
- A települések lélekszáma szerint – 5000 fő alatt – eltérő, szűkített tartalommal készülhet. (részletes cselekvési program, részletes fejlesztési tervlap és monitoring nem kötelező része.)

A településfejlesztés és -rendezés alapfogalmai 3.

- A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával
 - a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
 - b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,
 - c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,
 - d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.(Étv. 9/B.§ (1) bekezdés)
- A településfejlesztés és –rendezés rendszere helyi szinten a területfejlesztési és –rendezési rendszert modellezi.
- A településrendezési terv a területrendezési tervek rendelkezéseivel és a településfejlesztési tervvel összhangban készül.
- A település lélekszáma alapján a településrendezési terv is eltérő tartalommal készülhet 5000 főnél kisebb településeken.
- Önkormányzati rendelet.

A 2027-ig hatályos tervek alapfogalmai

- Településfejlesztési dokumentumok:
 1. Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.
 2. Integrált településfejlesztési stratégia: településfejlesztési koncepcióban foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú fejlesztési program.

- Településrendezési eszközök – korábban hatályos Étv. 9/B.§ (2) bekezdés:
 1. Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a *település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését* meghatározó terv, melléklete a szerkezeti terv.
 2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és melléklete a szabályozási terv: az *építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően* megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.

Közjogi szervezetszabályzók és jogszabályok a településfejlesztés és –rendezés rendszerében

- Az önkormányzat **határozati formában** alkotja meg a településfejlesztési tervet és alkotta meg korábban a fejlesztési koncepciót, az integrált stratégiát és a településszerkezeti tervet. (Továbbá a TAK-okat)
- **Jogszabályban**, az önkormányzat képviselő-testületének rendeletében meghatározott a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv. (Továbbá a településkép védelméről szóló helyi rendelet.)
- A közjogi szervezetszabályzóknak foglalt koncepciókkal és stratégiákkal „tartalmi összhangban” készülnek a jogszabályok.

Településfejlesztési
koncepció

Integrált
településfejlesztési
stratégia

Településszerkezeti terv

Településképi arculati kézikönyv

Településképvédelmi rendelet

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A településkép védelme

- Az építésügy reformja során, 2016-ban bevezetett új jogintézmény.
- A településkép védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő - megőrzését vagy kialakítását jelenti.
- 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
- A települési arculati kézikönyveken (TAK) alapulva készülnek a településkép védelmét szolgáló helyi rendeletek.
- A településképi követelmény a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézménye.
- A településképi követelmények illeszkedése az egyéb helyi szabályzó eszközök rendszerébe kihívásos.
- A településképi követelmények érvényesítésének egy része a települési polgármesterre telepített hatósági jogkörrel biztosított.

Minta településképi
arculati kézikönyv
Magyarszéphelyre:

[https://www.kormany.hu/
download/f/5a/f0000/magyarszephely_tak.pdf](https://www.kormany.hu/download/f/5a/f0000/magyarszephely_tak.pdf)

A TAK-ok célja a
szemléletformálás.

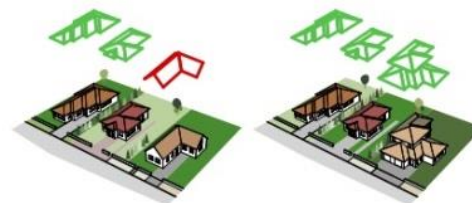


MAGASSÁG

Magyarszéphely átalakuló új településrészén a családi házak magassága közel azonos.



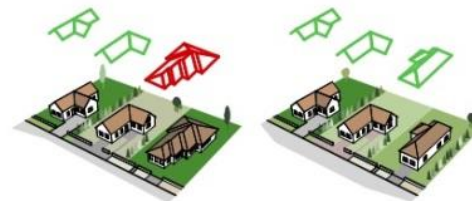
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetükben jellemző. A túl magas házak nem illeszkednek Magyarszéphely új településrészébe.



TETŐFORMA

Az új településrészen lévő családi házak tetőformája változatos. Új házak építésénél a szomszédok figyelembe vételével lehet illeszkedni.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt tetőformájú házból álló utcakép, úgy oda ne egyszerű nyeregtetős épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló tördelt tetőformájú.



Amennyiben az építési telek körül egyszerű tetőformájú épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló egyszerű tetőformájú.

Az országkép és az országos jelentőségű településkép védelme

- Az új OTvT-ben az TvTv. módosításával 2019-ben bevezetett jogintézmény, a kiemelt beruházásokhoz hasonlóan rendszeren „kívüli”.
- Egyedi településképi arculati kézikönyv készíthető a kiemelten fontos, országos jelentőségű területekre.
- Védelmi eszköze az ún. országos jelentőségű településképi követelmény, amit és aminek eszközeit, illetve az azok tekintetében hatáskörrel rendelkező, eljáró hatóságot a Kormány határozza meg. (Kiemelt településképi eljárások)
- Mindezen felül egy, az építésügyért felelős miniszterre telepített egyedi előzetes véleményezési jogkört is létezik, központi költségvetési szervek által tervezett beruházásokra, valamint az építési beruházásokra országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes véleményezésére. (Vhr. 17/E alcím)
- Nem terjed ki a helyi önkormányzat beruházásaira, illetve a nemzeti emlékhelyen megvalósított beruházásra.
- Az országkép jogilag nem meghatározott fogalom.
- A miniszter határozatával a tervezett beruházás településképi megfelelőségéről is nyilatkozik.
- Az építési beruházás az előzetes vélemény függvényében leállítható és folytatása a tervek módosításához köthető.

Társadalmi részvétel a helyi önkormányzat bármely jogalkotási tevékenységében

- Ezt a kérdést nem rendezti általánosan jogszabály.
- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény preambuluma szerint : „Az Országgyűlés elismeri és védi a helyi választópolgárok közösségének önkormányzáshoz való jogát.”
- „2.§ (1) A helyi önkormányzás a település, valamint a megye választópolgárai közösségének joga (...),
- (2) A helyi önkormányzás a helyi közügyekben demokratikus módon, széles körű nyilvánosságot teremtve kifejezi és megvalósítja a helyi közakaratot.”
- Speciális eljárási szabályok érvényesülnek az egyes eljárásfajtákban a társadalmi részvétel biztosítására, így pl. a településrendezési eljárásokban – ún. **helyi partnerségi egyeztetés** útján.

Társadalmi részvétel a környezeti ügyekben

- 2001. évi LXXXI. törvény a környezeti ügyekben az információhoz való hozzáférésről, a nyilvánosságnak a döntéshozatalban történő részvételéről és az igazságszolgáltatáshoz való jog biztosításáról szóló, Aarhusban, 1998. június 25-én elfogadott Egyezmény kihirdetéséről
- Nem környezetvédelmi ügyek, hanem a környezet bármely alakítására vonatkozó ügyekben biztosított társadalmi részvétel.
- Az aarhusi egyezmény 3 pillére:

1 • Környezeti információkhoz való hozzáférés
(Egyezmény 4. és 5. cikke)

2 • Részvétel a környezeti ügyek eljárásaiban
(Egyezmény 6., 7. és 8. cikk)

3 • Igazságszolgáltatáshoz való jog
(Egyezmény 9. cikk)

Köszönöm a figyelmet!

agocs.ilona@ajbh.hu