

*A határozati javaslatot törvényességi szempontból  
megvizsgáltam:*

*Németh Dóra jegyző*

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2025. május 6-i ülésére**

**Tárgy:** Előterjesztés az új építési törvény előírásainak megfelelően a helyi építési szabályzat, integrált településfejlesztési koncepció és stratégia, valamint a településképi rendelet felülvizsgálatáról

**Előterjesztő:** Raff Tamás polgármester

**Előkészítő:** Németh Dóra jegyző/Kuntner Ferenc főépítész

A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2024. október 1. napján hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. A törvény hatályba lépésével egyidőben több új építésügyi jogszabály jelent meg és számos rendeleti szintű jogszabály is módosításra került.

A 4 új Korm. rendelet, amely részben váltja a régi szabályozást, részben új területet szabályoz:

- 1.) 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - az OTÉK-ot váltja 2025. január 1-től
- 2.) 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről - az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet, valamint a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletet váltja 2024. október 1-től
- 3.) 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről - ÚJ szabályozási terület
- 4.) 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról - a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletet váltja 2024. október 1-től

**Az önkormányzat feladatellátását a törvény 22. §-a rögzíti:**

(1) A települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – **meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.**

(2) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében:

a) településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,

b) településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és

c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítést alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

79. § A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata

(1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

(4) A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

(5) A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet. A településrendezési terv módosításával egyidejűleg a képviselő-testület, illetve közgyűlés dönt, hogy a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal fenntartja, vagy a településrendezési tervre tekintettel módosítja.

## **80. § A településfejlesztési terv**

(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

a) meghatározza a település jövőképét,

b) meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,

c) rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,

d) meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és

e) a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.

(3) A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. A településfejlesztési tervnek tartalmaznia kell a település egészére vonatkozó infrastruktúra-hálózatok szerkezetének meghatározását is.

(4) **A településfejlesztési tervet az önkormányzat normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre – ide nem értve a fővárost – csak egy településfejlesztési terv készülhet.**

(5) **A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.**

## **81. § A helyi építési szabályzat**

(1) **Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.** A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(2) A helyi építési szabályzat célja

- a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
- d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint
- e) az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

(3) **Építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.**

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó települések helyi építési szabályzata kötelezően tartalmazza legalább

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,

b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,

c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,

d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,

e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,

f) az a)–e) pontban nem szereplő előírások tekintetében az általános településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

(6) Az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet az eltérést kifejezetten megengedi és ahhoz – az eltérés engedélyezésével – a településterv készítése vagy módosítása során az állami főépítész hozzájárul.

(7) **Egy településre** – ide nem értve a megyei jogú városokat, a fővárost és a fővárosi kerületeket – **csak egy helyi építési szabályzat készülhet.** 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 – a helyi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

(8) A helyi építési szabályzatban – különösen a helyi építési szabályzat (4) bekezdés a) pontja és (5) bekezdés a) pontja szerinti térképi megjelenítése során – megjeleníthető olyan tény vagy adat is, amely a helyi építési szabályzat értelmezését elősegíti.

(9) Ha a helyi építési szabályzatban a (8) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepel, egyértelműen meg kell határozni az ilyen adatok vagy tények körét. A helyi építési szabályzatban a (8) bekezdés szerinti tény vagy adat szerepeltetése – a (8) bekezdésben meghatározottakon túl – további joghatás kiváltására alkalmas normatív jelleggel nem rendelkezik.

(10) **A települési önkormányzat gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekkel kapcsolatos tájékoztatásról.**

(11) A (4) bekezdés szerinti helyi építési szabályzatban a gépjármű elhelyezés követelményeit úgy kell megállapítani, hogy az a telken belüli parkolást – akár felszíni, akár parkolóházi megoldás alkalmazásával – előnyben részesítse a közterületi parkolással szemben, és az önkormányzatnak a helyi sajátosságokat minden esetben figyelembe kell vennie az előírások megállapításánál. A felszíni parkolók kialakításánál a meglévő fák védelmére és a fásításra fokozott figyelmet kell fordítani.

(12) A helyi önkormányzatok a parkolók kialakításának rendjét az akadálymentesítési előírások figyelembevételével állapítják meg. A helyi építési szabályzat az általános településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendeletben foglaltaknál kevesebb akadálymentesített parkolóhelyet és parkolóhely-fásítást nem állapíthat meg.

**A 225. § (8)-(9) bekezdéseiben és (11) bekezdésében kap felhatalmazást az önkormányzat arra, hogy:**

(8) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg :

1. a helyi építési szabályzatot, a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképi-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

2. a telekalakítási és építési tilalmat, valamint változtatási tilalmat,

3. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

(9) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – a fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy a (8) bekezdés 1. pontja szerinti helyi építési szabályzatban kijelölje a 76. § (10) bekezdése szerinti magasépítmények telepítésére alkalmas övezeteket és telkeket.

11) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat is), hogy a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében, a helyi adottságoknak megfelelően rendeletben állapíthatja meg a településterv és a kézikönyv készítéséhez, módosításához a lakossággal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, a vallási közösségekkel, valamint a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzattal, több nemzetiségi önkormányzat esetén valamennyi nemzetiségi önkormányzattal történő partnerségi egyeztetés részletes szabályait.

Az átmeneti rendelkezések között a 229.§-ban az alábbiak kerültek szabályozásra.

(3) 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 (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. 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 korábbi R.-

nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

**(5) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható.** Ha a település nem készítette 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R.-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

**(6) Az e rendelkezés hatálybalépése 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. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

(7) A 76. § (10)–(13) bekezdésében foglaltakat e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítéseknél és módosításoknál, valamint a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

**Nyúl Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 16/2019. (XII.9.) önkormányzati rendeletével fogadta el építési szabályzatát, melyet azóta 6 alkalommal módosított.**

**A településképi védelméről a 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet rendelkezik.**

**Nyúl község integrált településfejlesztési stratégiáját pedig a 201/2019. (XII.05.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő-testület.**

Az új építési törvény azt mondja ki, hogy a helyi építési szabályzat+településképi rendelet 2027. június 30. napjáig maradhat hatályban, azt követően pedig a helyi építési szabályzatban kell, hogy szabályozva legyen a két rendeleti tárgykör.

Ahhoz, hogy az új építési törvény előírásainak megfeleljünk, el kell határozni a képviselő-testületnek, hogy felülvizsgálja a hatályban lévő településképi rendeletét és helyi építési szabályzatát, valamint integrált településfejlesztési stratégiáját és koncepcióját. A felülvizsgálat új helyi építési szabályzat elfogadását is jelenti egyben.

Ahhoz, hogy erre sor kerüljön:

- a mai képviselő-testületi ülésen dönteni kell arról, hogy a képviselő-testület az új építési törvényben foglaltak szerint felülvizsgálja hatályban lévő helyi építési szabályzatát és településképi rendeletét, valamint integrált településfejlesztési stratégiáját és koncepcióját.
- ennek érdekében beszerzési eljárást indít a nyertes ajánlattevő kiválasztása érdekében a helyi építési szabályzat felülvizsgálata tárgyában, valamint annak részeként - különös tekintettel a településünk közlekedési és csapadékvíz elvezetési problémáira – szakági munkarészként a közlekedésfejlesztési koncepcióterv és a vízelvezetési koncepcióterv elkészítését határozza el, mellyel Kuntner Ferenc főépítész egyetért.

Tájékoztatom a képviselő-testület tagjait, hogy a nyertes ajánlattevő(k) kiválasztását követően, a szerződések birtokában is az eljárás cca. 2,5 évet vesz igénybe az államigazgatási eljárások hosszadalmas folyamata miatt.

A képviselő-testület legutóbb 2025. januárjában módosította a helyi építési szabályzatát az ún. VII. módosító csomaggal.

Évek óta „gyűjtjük” a korábbi módosítás után beérkező igényeket, melyekkel kapcsolatban a felülvizsgálat során tudjuk majd az érintett kérelmeket megtárgyalni, és pozitív válasz esetén a felülvizsgálatba beépíteni.

Így a mai ülést és döntést követően értesíteni szükséges azon személyeket, akik módosítási iránti kérelmet nyújtottak be arról, hogy az általános felülvizsgálat során tudja a képviselő-testület kéréseiket egyenként megtárgyalni.

Véleményem szerint viszont, mégis át kell a teljes VIII. módosító kérelmeket vizsgálni, és ahol egyértelmű, igen/nem, ott arról értesíteni a kérelmezőt(ket)

## **Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

### **...../2025.(V.6.) számú Határozati-javaslat**

#### **egyes településfejlesztéssel kapcsolatos feladatokról**

1. Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. évi C. törvényben foglaltaknak megfelelően kezdeményezi a településfejlesztési koncepció, a Településszerkezeti Terv valamint a 16/2019.(XII.9.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi építési Szabályzat és Szabályozási Terv felülvizsgálatával új településterv elkészítését.
2. Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a község vízrendezésének átfogó vizsgálatát és fejlesztési javaslat készítését.
3. Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a község közlekedési rendszerének átfogó vizsgálatát és fejlesztési javaslat készítését.

4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 1-3 pontokban felsorolt tervek vonatkozásában a beszerzési eljárásokat folytassa le.
5. Felkéri a településüzemeltetési-műszaki ügyintézőt, hogy a határozatban foglaltakról mindazon szervezeteket, személyeket értesítse, akik/amelyek az elmúlt években a rendezési terv módosítására való kérelmüket előterjesztették.

Felelősök: Raff Tamás polgármester, Molnár Tibor településüzemeltetési-műszaki ügyintéző

Határidő: 2025. május 15. az értesítők kiküldése tárgyában

2025. május 30. a beszerzési eljárások megindítása tárgyában

Nyúl, 2025. április 24.

  
Raff Tamás  
polgármester