2026. évi …. törvény

egyes építésügyi tárgyú törvények módosításáról

[1] A magyar építészetről szóló törvény megalkotásával átfogóan és érdemben felülvizsgálatra került az építésügyhöz kapcsolódó szakterületek szabályrendszere, amely egy átlátható és egységes szabályozást hozott létre az eddigi széttagolt szabályozási rendszer helyett.

[2] A szakmai résztvevők részéről felmerült kérdések, a magyar építészetről szóló törvény végrehajtási rendeleteinek megalkotásakor és a jogalkalmazók által jelzett jogharmonizációs problémák megoldása érdekében szükségessé vált a törvény módosítása.

[3] A Balaton pótolhatatlan nemzeti kincs, hazánk egyik legfontosabb természeti öröksége, ezért a Balaton kiemelt üdülőkörzet települései, különösen a tó közvetlen vízparti területei ökológiai sérülékenységük és turisztikai jelentőségük okán fokozott védelmet igényelnek. Az elmúlt évtizedekben a vízparton számos olyan, a településrendezési tervek alapján jogszerűnek tekinthető, de a tájba és településképbe nem illő, eltúlzott léptékű, a térség infrastruktúráját túlterhelő fejlesztés valósult meg, amely nem volt összhangban a helyi közösségek igényeivel, elképzeléseivel, kulturális és természeti örökségével.

[4] A még beépítetlenül fennmaradó területek megőrzése, továbbá a területrendezési, településrendezési és építésügyi szabályozás további szigorítása, valamint a természet helyreállításáról és az (EU) 2022/869 rendelet módosításáról szóló, 2024. június 24-i (EU) 2024/1991 európai parlamenti és tanácsi rendeletben foglalt ökológiai célkitűzések, a hazai természeti örökség és a leromlott állapotú természetes és városi ökoszisztémák helyreállításának megvalósítása érdekében az Országgyűlés a következő törvényt alkotja:

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

1. §

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 4. §-a a következő 5a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)
„*5a. csónakkikötő:* a csak csónakok fogadására alkalmas, legfeljebb 50 férőhelyes kikötő;”

2. §

A Trtv. I. Fejezete a következő 3/A. alcímmel egészül ki:

„3/A. Területrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

4/A. § (1) Területrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményként a Kormány rendeletben pontosan körülhatárolt területre – a különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv készítésének időszakára – változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg területrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása – így különösen a terület beépítetlenül történő megőrzése és a közhasználatúság biztosítása – céljából,

a) természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, a természet védelméről szóló törvényben és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása, védett természeti területek, természetes élőhelyek, természetes vizek, természetes partszakaszok és természetes ökoszisztémák megőrzése, vagy

b) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj, világörökségi vagy világörökség várományos terület egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának

érdekében.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti változtatási tilalom idejére az érintett földrészletekre vonatkozóan településrendezési terv nem készíthető, nem módosítható, új településrendezési és építésügyi követelmény nem írható elő.

(3) Az (1) bekezdés szerint elrendelt tilalom, korlátozás elrendelésére vagy ezek megszüntetésére a területrendezési hatósági hatáskörben eljáró állami főépítész felhívása alapján az ingatlanügyi hatóság a változtatási tilalmat, illetve a telekalakítási és építési tilalmat az érintett földrészletek vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi. A területrendezési hatósági hatáskörben eljáró állami főépítész a tilalom hatálybalépésének napjától számított 30 napon belül tájékoztatja – állami vagy önkormányzati földrészlet esetén – a vagyonkezelőt, az érintett települési önkormányzatot és a területileg illetékes építésügyi, valamint az (1) bekezdés a) pontja alapján elrendelt tilalom esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi, az (1) bekezdés b) pontja alapján elrendelt tilalom esetén az örökségvédelmi hatóságot.

(4) A változtatási tilalom megszűnésekor a területrendezési hatósági hatáskörben eljáró állami főépítész haladéktalanul felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy az érintett földrészletek vonatkozásában a változtatási tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból törölje, továbbá a változtatási tilalom megszűnésének tényéről tájékoztatja a (3) bekezdésben hivatkozott szerveket.

(5) A (2) bekezdésben foglaltakat az (1) bekezdés szerinti változtatási tilalom elrendelésekor folyamatban lévő településterv készítésére vagy módosítására irányuló eljárás során is alkalmazni kell a változtatási tilalommal érintett ingatlanok tekintetében.

(6) Az (1) bekezdésben foglalt tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni. A Kormány az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben a tilalmat haladéktalanul megszünteti, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv módosításával együtt el kell végezni.

(7) A Kormány által elrendelt változtatási, illetve telekalakítási és építési tilalom időtartama legfeljebb három év. A változtatási, illetve telekalakítási és építési tilalmat elrendelő kormányrendeletben meg kell határozni a tilalom maximális időtartamát annak kezdő és záró napjának megjelölésével, amely időtartam eltelte után a változtatási tilalmat nem kell alkalmazni. A változtatási tilalom megszűnését vagy megszüntetését követő két éven belül a

változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre újabb változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalom a Kormány által nem rendelhető el.

(8) A Kormány által elrendelt változtatási tilalom, telekalakítási és építési tilalom tartalmára vonatkozóan a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (4) bekezdésében, 86. § (4) bekezdésében és 87. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni, továbbá a meglévő építmények rendeltetése vagy használati módja nem változtatható meg, és jelentős tereprendezési munka, földmunka vagy a növényzet tömeges eltávolítása sem végezhető.

4/B. § (1) Nem jár kártalanítás

a) a Kormány által elrendelt változtatási tilalom esetén,

b) a Kormány által a természeti vagy környezeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére elrendelt telekalakítási és építési tilalom esetén,

c) a Kormány által az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt telekalakítási és építési tilalom esetén,

d) – összhangban a Méptv. 15. §-ában foglalt rendelkezéssel – ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a területrendezési terv az építési jog keletkezésétől számított 7 év elteltével korlátozza vagy megszünteti; ebben az esetben a területrendezési terv kártalanítás nélkül módosíthatja a beépítési paramétereket és kártalanítás nélkül még a beépítésre szánt területet beépítésre nem szánt területbe is visszasorolhatja.

(2) Az elmaradt haszon – így különösen a tervezett, de meg nem valósult beruházás jövőbeni értékesítéséből vagy bérbeadásából származó kalkulált profit, vagy az elmaradt üzleti bevételek kiesése – jogcímén kártalanítás nem követelhető.”

3. §

A Trtv. 11. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével)

„*b)* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület, erdőterület, természetközeli terület vagy a területrendezési tervben is szereplő, meglévő közlekedési infrastruktúra hálózattal való érintettség esetén közlekedési terület övezetébe kell sorolni, tervezett közlekedési infrastruktúra hálózattal való érintettség esetén közlekedési terület övezetébe lehet sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

4. §

(1) A Trtv. 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű és legalább a megszűnővel megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá – az (5) bekezdésben foglaltak alkalmazásával – az új beépítésre szánt terület legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet

vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

(2) A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha)
„*b)* az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg – az (5) bekezdésben foglaltak alkalmazásával – kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő, működő gazdasági létesítmény esetében a helyi építési szabályzatban már kijelölt gazdasági terület bővítése céljából történik.”

(3) A Trtv. 12. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének a településrendezési tervben közlekedési területként szabályozott, de még kialakítatlan út nyomvonalának áthelyezése, módosítása, vagy ha a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. Az út áthelyezésére csak a kedvezőbb településszerkezeti adottságok kialakítása érdekében, a szükségességet és arányosságot mérlegelő állami főépítészi hozzájárulás esetén kerülhet sor.”

5. §

A Trtv. 38. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Budapesti agglomeráció településein a településrendezési terv készítése, módosítása során a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági területen tanyás terület övezete vagy tanya övezeti szabályozási elem új tanya létesítése érdekében nem jelölhető ki. Meglévő tanya településrendezési tervben történő feltüntetése abban az esetben lehetséges, ha azt a már kialakult állapot és a földhivatali nyilvántartás szerinti tanya jogi jelleg indokolja és megfelel a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet meglévő tanyákra vonatkozó előírásainak.”

6. §

A Trtv. 50. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:)
„i) a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – beépítésre nem szánt terület övezetbe sorolható;”

7. §

A Trtv. 50. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Balaton kiemelt üdülőkörzet területén a településrendezési terv készítése, módosítása során a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezet vagy tanya övezeti szabályozási elem nem jelölhető ki.”

8. §

A Trtv. 53. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be)
„b) a helyi építési szabályzatban általános mezőgazdasági területként jelölt terület és a szántó művelési ágú terület.”

9. §

A Trtv. 66. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során az e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet − a 12. § (2) bekezdésében foglalt követelmények teljesítésén túl − az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá – kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll –;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva – ideértve az elhelyezkedését, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolatát – az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

c) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.”

10. §

(1) A Trtv. 70/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein elhelyezkedő, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatálybalépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat felhívására, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.”

(2) A Trtv. 70/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Nem jár kártalanítás a 4/B. §-ban és a Méptv. 90. § (5) és (6) bekezdésében foglalt esetekben.”

11. §

A Trtv. 71/B. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Balatoni főépítész hozzájárulása esetén a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül vagy annak érintésével, ha azon nem található a természetvédelmi hatóság határozatával megállapított minősített nádas vagy egyéb növényzet,

a) és ha az érintett telek alakja, mérete nem teszi lehetővé épület beépítetlenül megőrzendő parti területsávon kívüli megépítését vagy bővítését, a kijelölt természetes fürdőhelyként működő különleges strandterületen, zöldterületen vagy különleges kempingterületen a fürdőhelyi engedély feltételeként meghatározott, közüzemi csatornahálózatra rákötött tisztálkodó helyiség, öltöző és illemhely rendeltetésű – szükség esetén jegypénztár rendeltetést is tartalmazó – épület építhető vagy bővíthető;

b) a településképi értékek megőrzése, növelése vagy a településkép kedvező irányú megújulása céljából a közhasználatú területen lévő meglévő épület átalakítható, áthelyezéssel is újjáépíthető azzal, hogy az épület térfogata, több épület esetén az érintett telken lévő épületek térfogatának összessége, valamint az épületek legmagasabb pontja nem nőhet; vagy

c) ha az érintett telek alakja, mérete nem teszi lehetővé épület beépítetlenül megőrzendő parti területsávon kívüli megépítését vagy bővítését, a Vízparti Tervben összevont különleges terület vízparti területfelhasználási kategóriába sorolt, a településrendezési tervben különleges üzemi területként jelölt területen − a hajózási létesítési engedéllyel rendelkező, személyszállítási közszolgáltatást biztosító kikötőhöz kapcsolódó – szállás rendeltetést nem tartalmazó hajókarbantartási, hajójavítási rendeltetésű épület elhelyezhető.”

12. §

A Trtv. 71/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Balaton vízparti területein a településrendezési terv készítése vagy módosítása során a településrendezési tervben az építési övezetre, övezetre meghatározandó

a) megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet, övezet változása esetén sem növelhető, építési övezet esetén a 2019. március 15-én hatályos, övezet esetén a 2026. december 31-én hatályos településrendezési tervben az építési övezetre, övezetre előírt mértékhez képest, és a

b) legkisebb zöldfelület mértéke nem csökkenthető, a 2026. december 31-én hatályos településrendezési tervben az építési övezetre, övezetre előírt mértékhez képest.”

13. §

A Trtv. 75. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A balatoni közstrand művelés alól kivett megnevezést az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A területrendezési hatósági hatáskörben eljáró állami főépítész felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a Balaton vízparti területeire vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti balatoni közstrandok balatoni közstrand művelés alól kivett megnevezését az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.”

14. §

A Trtv. 83. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tómeder övezetének határát a Vízparti Tervben ábrázolt szabályozási partvonal jelöli ki. A szabályozási partvonal által kijelölt tómeder övezete a fennálló tulajdonviszonyokat nem érinti. A szabályozási partvonal figyelembevételével a Balaton medréből szárazulatként kiszabályozásra került terület – feltöltés – tulajdonjogát kizárólag az állam vagy a települési önkormányzat szerezheti meg.”

15. §

A Trtv. 83. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Balatoni főépítész ellenőrizheti, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv évente ellenőrzi az ezen alcímben foglalt előírások betartását.”

16. §

A Trtv. 88. § (1) bekezdése a következő i)-k) ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)
„i) a balatoni közstrandok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó követelményeket,

j) a 4/A. § alapján a változtatási tilalom, a telekalakítási és építési tilalom elrendelését, a változtatási tilalommal, illetve a telekalakítási és építési tilalommal érintett ingatlanokat, a tilalom időtartamát, megszűnését, továbbá a változtatási tilalom elrendeléséről szóló tájékoztató tartalmát,

k) a Balaton parti és partközeli településeire vonatkozó területrendezési, településrendezési és építési követelményeket.”

17. §

(1) A Trtv. 93. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit vagy településtervét – a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban – 2029. június 30-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani. A balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel való összhang megteremtésére irányuló felülvizsgálatot a település közigazgatási területének Vízparti Terv hatálya alá tartozó területére vonatkozóan egységesen kell végezni, a településrendezési eszközöket vagy településtervet a Vízparti Terv hatálya alá tartozó területre vonatkozóan egységes szerkezetben kell elfogadni.”

(2) A Trtv. 93. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha)
„c) az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeinek tárgyában kiadott kormányrendelet eltérően rendelkezik.”

18. §

(1) A Trtv. 94. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvénynek az egyes építésügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2026. évi … törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított 4/A. §, 12. § (5) bekezdésében, 38. § (8) bekezdésében, 50. § (3) bekezdésében, 71/B. § (2) bekezdés c) pontjában, a Módtv. által módosított 11. § a) és b) pontjában, 12. § (2) bekezdésében, 12. § (3) bekezdés a) és b) pontjában,38. § (5) bekezdésében, 50. § (2) bekezdés c) és i) pontjában, 50. § (2) bekezdés k) és l) pontjában, 53. § (1) bekezdés b) pontjában, 66. § (2) bekezdésében, 71/B. § (1) bekezdésében, 83. § (1) bekezdésében, (4) bekezdés a) pontjában, valamint 93. § (2) bekezdésében, (5) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezéseket a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben és a településrendezési eljárásban is alkalmazni kell."

(2) A Trtv. 94. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) E törvénynek a Módtv.-vel hatályon kívül helyezett 71/C. § (2) bekezdés a) és b) pontjának rendelkezéseit a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben és településrendezési eljárásban sem lehet alkalmazni.”

19. §

A Trtv.

1. 3. § (1) bekezdésében az „az építésügyi hatósági” szövegrész helyébe az „a hatósági” szöveg,
2. 11. § a) pontjában a "térségben az erdőterület övezetet" szövegrész helyébe a "térség területének 95%-át erdőterület övezetként," szöveg,
3. 11. § c) pontjában az "e törvény hatálybalépését" szövegrész helyébe az "a 2019. március 15-ét" szöveg,
4. 12. § (3) bekezdés a) pontjában a „nagysága” szövegrész helyébe a „nagysága és biológiai aktivitás értéke” szöveg és a „kiterjedését” szövegrész helyébe a „kiterjedését és biológiai aktivitás értékét” szöveg,
5. 23. § (1) bekezdésében a „téradatgazdák egyetértése” szövegrész helyébe a „téradatgazdák kifejezett egyetértése” szöveg,
6. 38. § (5) bekezdésében a „zöldterület,” szövegrész helyébe a „zöldterület, erdőterület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület,” szöveg,
7. 40. § (8) bekezdésében a „Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet.” szövegrész helyébe a „település közigazgatási területén belül máshol csökken a település beépítésre szánt területének kiterjedése.” szöveg,
8. 50. § (2) bekezdés c) pontjában az „övezetbe kell sorolni, továbbá” szövegrész helyébe az „övezetbe kell sorolni azzal, hogy a területrendezési tervben is szereplő erdők

övezetével vagy erdőtelepítésre javasolt terület övezetével való érintettsége esetén erdőterület övezete is kijelölhető, továbbá” szöveg,

9. 71/B. § (1) bekezdésében az „úszómedence” szövegrész helyébe a „medence” szöveg,
10. 83. § (1a) bekezdés b) pontjában az „a Balaton” szövegrész helyébe az „ide nem értve a 71/A. § (3) bekezdésében foglaltakat, a Balaton” szöveg,
11. 83. § (4) bekezdés a) pontjában az „az I-III. osztályú nádasban” szövegrész helyébe az „a nádasban” szöveg,
12. 84. § (2) bekezdés a) pontjában és 87. § (1) bekezdés b) pontjában a „vonható” szövegrész helyébe a „vonható, termőföld más célú hasznosítása nem engedélyezhető” szöveg,
13. 88. § (1) bekezdés e) pontjában a „csónakkikötőt” szövegrész helyébe a „csónakkikötőt és hajókikötőt” szöveg

lép.

20. §

Hatályát veszti a Trtv.

1. 50. § (2) bekezdés k) és l) pontjában az „az új telephelyek területén” szövegrész,
2. 71/B. § (1) bekezdésében a „„ valamint – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – bruttó 100 m2 alapterületig bővíthető” szövegrész,
3. 71/C. § (2) bekezdés a) és b) pontja,
4. 93. § (3) bekezdése,
5. 93. § (4) bekezdésében az „– a (3) bekezdésben rögzített partvonal-szabályozási terv felülvizsgálatát követően –” szövegrész,
6. 94. § (1) bekezdése.

2. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény módosítása

21. §

(1) A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. §-a a következő 47a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában:)

„47a. *fenntartható közlekedésre alapozott fejlesztési terület:* Budapesten, a budapesti agglomerációban, megyei jogú város és annak a közigazgatási határától mért 20 km-es agglomerációs zónájában elhelyezkedő kiemelkedő kötöttpályás, vagy nagy kapacitású és kiszámítható közösségi közlekedési ellátottsággal rendelkező, valamint az azt kiegészítő gyalogos, kerékpáros és mikromobilitási közlekedési módokkal kiszolgálható területegység, amely funkcionális komplexitással rendelkező kompakt településszerkezet kialakítása vagy megerősítése érdekében a beépítési intenzitás növelésére, valamint a lakó-, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és munkahelyi rendeltetések térbeli koncentrációjára alkalmas;”

(2) A Mépv. 16. §-a a következő 66a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában:)

„66a. *kékinfrastruktúra*: a települési zöldinfrastruktúra részét képező természetes és természetközeli mesterséges vízfelületek, valamint a csapadékvíz és az árhullám többletvizének helyben tartását, beszivárogtatását, késleltetett elvezetését vagy hasznosítását szolgáló, természetközeli kialakítású létesítmények – így különösen a vízfolyás, az állóvíz, a vizes

élőhely, az esővízkert, valamint a nyílt, növényzettel borított csapadékvíz-szikkasztó és -elvezető rendszer – összessége;”

(3) A Méptv. 16. § 67. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában:)

„67. *kiemelt közérdek:* katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, védelmi ipari, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, lakásépítési, oktatási, nevelési, kulturális, örökségvédelmi, egészségügyi, szociális, sport, egyházi, nemzetiségi vízgazdálkodási, vagy vízvédelmi cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás;”

(4) A Méptv. 16. § 72. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában:)

„72. *közhasználatú építmény, építményrész, terület, tájépítészeti alkotás*: a telek azon része, melyet az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján a tulajdonos megnyit a közhasználat számára, vagy az olyan építmény, építményrész, terület vagy tájépítészeti alkotás, amely

a) egy vagy több, a település, településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz,

b) használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen, jellemzően oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti, sport, pénzügyi, kereskedelmi, szolgáltatási, közigazgatási, igazságszolgáltatási célú építmények, vagy

c) törvényben vagy kormányrendeletben közszolgáltatásként meghatározott;”

22. §

(1) A Méptv. 22. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében)
„*b)* településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, településképi bejelentési eljárásban érvényesíti a reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén településkép-érvényesítési eszközöket alkalmaz, és”

(2) A Méptv. 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A fővárosi önkormányzat közgyűlése – a (3) bekezdés szerinti helyi építési szabályzatok mellett – településfejlesztési tervet, kézikönyvet és fővárosi rendezési szabályzatot fogad el, önkormányzati főépítészt alkalmaz és helyi építészeti tervtanácsot működtet. A fővárosi rendezési szabályzat építési jogot nem keletkeztető településrendezési keretszabályokat rögzít, valamint az általa lehatárolt területeken megállapítja a kialakítható vagy kialakítandó gépjármű várakozóhelyek számát, amely előírásokat a közigazgatási eljárásokban közvetlenül alkalmazni kell.”

(3) A Méptv. 22. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A fővárosi önkormányzat közgyűlése által megállapított településképi követelmények, valamint településkép-érvényesítési eszközök tekintetében a fővárosi önkormányzat jár el.”

23. §

A Méptv. 24. § (4) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Kamarai tagság nélkül végezhetnek mérnöki és építészeti tevékenységet)

„*e)* a felelős műszaki vezetői vagy építési műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkező szakmagyakorlók a 40. § (3) bekezdésében foglalt feltétel hiányában a kamarába nem vehetők fel.”

24. §

A Méptv. 33. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság az országos kamarák mellett működik, azokhoz kizárólag szervezetileg kapcsolódik. Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság adminisztratív működését az országos kamarák biztosítják.”

25. §

(1) A Méptv. 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kamarai felvételre jogosító feltétel a szakterületnek megfelelő szakirányú képzést nyújtó egyetemen vagy főiskolán szerzett oklevél vagy azzal egyenértékűnek elismert diploma.”

(2) A Méptv. 40. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A kamara tagját lakóhelye megváltozása esetén kérelmére az illetékes területi kamarához kell átjegyezni. Az átjegyzési kérelmet a lakóhelyváltozástól számított 30 napon belül annál a kamaránál kell előterjeszteni, ahol a kérelmezőt a lakóhelyváltozást megelőzően tagként nyilvántartották. Ha a kamara tagja az átjegyzését a megszabott határidőn belül nem kérelmezi, a kérelmezőt nyilvántartó kamara titkára kezdeményezi átjegyzését az új lakóhely szerinti területi kamara titkáránál, aki a törvényi feltételek fennállása esetén az átjegyzést elvégzi. Az átjegyzéssel az előző területi kamarai tagság megszűnik.”

(3) A Méptv. 40. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) Az a magyar állampolgár, aki nem rendelkezik magyarországi lakóhellyel, de a 40. § (1)-(5) bekezdésében foglaltaknak egyebekben megfelel és vállalja, hogy az e törvényben és a végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározott, a kamarai tagsággal járó kötelezettségeknek eleget tesz, a kamarai tagok közé felvehető. E kamarai tagokat a budapesti illetékességi területtel rendelkező területi kamarák tartják nyilván.”

26. §

A Méptv. 46. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatására 90 nap áll rendelkezésre, amelyet az eljáró tanács elnöke 30 nappal meghosszabbíthat, ha a tényállás tisztázása vagy az ügy összetettsége ezt szükségessé teszi.”

27. §

(1) A Méptv. 53. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A területi építész kamara kormányrendeletben meghatározottak szerint szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető közhiteles és bárki számára elérhető nyilvántartást vezet a területén lakóhellyel rendelkező állami és az önkormányzati főépítészekről. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni. A nyilvántartásba vételről a területi építész kamara titkára a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz.”

(2) A Méptv. 53. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A (4) bekezdés szerinti területi építész kamarák által vezetett nyilvántartásról adatszolgáltatás alapján a Magyar Építész Kamara összesített nyilvántartást vezet és biztosítja annak nyilvánosságát.”

28. §

(1) A Méptv. 54. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Balatoni főépítész)
„b) vezeti a Balatoni Építészeti Tervtanácsot,”

(2) A Méptv. 54. § (6) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Balatoni főépítész)
„g) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén lévő ingatlantulajdonosok számára ismertetőanyagokat készít, szakmai és lakossági fórumokat tart és részt vesz az építészeti szemléletformálásban,”

(3) A Méptv. 54. § (6) bekezdése a következő h) és i) ponttal egészül ki:

(A Balatoni főépítész)
„h) szakmai segítséget nyújt a Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén az önkormányzati főépítészi feladatok ellátásához,

i) ellátja a kormányrendeletben meghatározott egyéb feladatokat.”

29. §

A Méptv. 55. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az állami főépítész)
„a) vezeti – a 61/A. § (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével – a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot,”

30. §

(1) A Méptv. 56. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, azzal, hogy az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt sem önkormányzati főépítészként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt. Ilyen esetben a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését – a (3a) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az állami főépítész végzi.”

(2) A Méptv. 56. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését a Balatoni főépítész végzi.”

(3) A Méptv. 56. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A fővárosban, a fővárosi kerületekben és városi jogállású településeken kötelező önkormányzati főépítészt alkalmazni. Ha a járásszékhely város a főépítészi feladatot társulásban vagy közigazgatási szerződés alapján látja el, az önkormányzati főépítész székhelye a járásszékhely város. A társulást létrehozó vagy a közigazgatási szerződést megkötő települések között több városi jogállású település is lehet azzal, hogy a települések között legfeljebb egy járásszékhely város lehet.”

(4) A Méptv. 56. § (10) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzati főépítész)
„*d)* szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve azoknál az eljárásoknál, amelyeknél a településképi véleményezést az önkormányzat a 63. § (2) bekezdése szerint a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalta,”

(5) A Méptv. 56. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A (10) bekezdés d) pontjában foglalt esetekben a településképi vélemény ellen az állami főépítészhez – a Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén a Balatoni főépítészhez – a kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a közléstől számított 15 napon belül.”

31. §

(1) A Méptv. 59. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tervtanácsi szervezetrendszer áll

a) az Országos Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke az országos főépítész,

b) a Balatoni Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke a Balatoni főépítész,

c) a területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, amelyek elnöke az állami főépítész, valamint

d) a helyi építészeti tervtanácsokból, amelyek elnöke az önkormányzati főépítész.”

(2) A Méptv. 59. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Ha az ügy jellege vagy összetettsége indokolja, a véleményezési eljárás lefolytatására jogosult tervtanács kezdeményezheti annak másik tervtanács általi véleményezését. A területi építészeti tervtanács, valamint a Balatoni Építészeti Tervtanács az országos, az országos építészeti tervtanács pedig az illetékes területi építészeti tervtanács vagy a Balatoni Építészeti Tervtanács eljárását kezdeményezheti.”

32. §

A Méptv. 61. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt ügy érinti az illetékességi területét, az Országos Építészeti Tervtanács ülésén részt vesz a Balatoni főépítész is.”

33. §

A Méptv. a következő 61/A. §-sal egészül ki:

„61/A. § [A Balatoni Építészeti Tervtanács feladatköre]

(1) A Balatoni Építészeti Tervtanács illetékessége, működési területe a Trtv. 1/2. melléklete szerinti Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó településekre terjed ki.

(2) A Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén a területi építészeti tervtanácsok – 62. § (2) és (3) bekezdése szerinti – feladatait a Balatoni Építészeti Tervtanács látja el.

(3) A Balatoni Építészeti Tervtanács – a (2) bekezdés szerinti területi építészeti tervtanácsi feladatokon túl – véleményezi

a) a Balaton-felvidéki kultúrtáj világörökség várományos területet érintően az új építménnyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint az egyszerű bejelentési eljárást megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációját

aa) külterületen, különleges külterületen,

ab) belterület esetén természeti területen, országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen, helyi jelentőségű védett természeti területen,

ac) barlang védőövezetén történő építési tevékenység esetén, továbbá a barlangot, egyedi tájértéket közvetlenül érintő építési tevékenységgel létrejövő építmény építészeti-műszaki dokumentációját,

b) a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet szerinti Vízparti Terv hatálya alá tartozó területeken építési tevékenységgel létrejövő új építménnyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint az egyszerű bejelentési eljárást megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációját,

c) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, ha az építési tevékenységgel érintett, vagy annak eredményeként létrejövő épület hasznos alapterülete az 1000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, valamint

d) az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt azokban az eljárásokban, amelyek tekintetében e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet véleményezőként kijelölte.

(4) A Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén a településképi véleményezési eljárásban – a települési önkormányzati főépítész javaslatára – a hatáskör gyakorlójának megkeresése alapján a Balatoni Építészeti Tervtanács általi véleményezés lefolytatása kezdeményezhető.

(5) A (3) bekezdés szerinti tervtanácsi ülésen tagként részt vesz az építmény fekvése szerint illetékes állami főépítész, önkormányzati főépítész és a Balatoni főtájépítész is.”

34. §

A Méptv. 62. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területi építészeti tervtanács illetékességi területe – a 61/A. § (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével – megegyezik az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal illetékességi területével.”

35. §

(1) A Méptv. 81. § (2) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

(A helyi építési szabályzat célja)
„*f)* a városokban a kompakt településszerkezet kialakításának elősegítése, valamint a közösségi közlekedés, a gyalogos közlekedés és a mikromobilitás ösztönzése,

g) a klímavédelmi szempontok érvényesítése, valamint az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás elősegítése.”

(2) A Méptv. 81. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A (12) bekezdésben, az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltak, valamint a település egyedi és közösségi közlekedési adottságainak figyelembevételével a helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatban, a fővárosi önkormányzat a fővárosi településtervekben meghatározhatja a gépjármű várakozóhelyek számát. Azokon a területeken, ahol a fővárosi rendezési szabályzat meghatározza a közvetlenül alkalmazandó gépjármű-várakozóhelyek számát, a kerületi építési

szabályzat nem rendelkezhet a kialakítandó vagy kialakítható gépjármű-várakozóhelyek számáról.”

36. §

(1) A Méptv. 82. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a fővárosi rendezési szabályzat állapítja meg)
„e) a fővárosi rendezési szabályzatban lehatárolt területen a gépjármű várakozóhelyek számát.”

(2) A Méptv. 82. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a fővárosi rendezési szabályzat tartalmazhatja:

a) a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi minimum- és maximum értéket,

b) a főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legkisebb és legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb és legnagyobb beépíthetőség mértékét, az általa lehatárolt területeken a kerékpár és motorkerékpár, valamint a gépjármű várakozóhelyek számát.”

(3) A Méptv. 82. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A településkép védelme érdekében a fővárosi önkormányzat rendeletben állapítja meg a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó településképi követelményeket, valamint településkép-érvényesítési eszközöket.”

37. §

A Méptv. 90. § (5) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem jár kártalanítás)
„*g)* – ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített – az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása, továbbá a településképi rendeletből a helyi építési szabályzatba változatlan tartalommal átkerülő településképi követelmények”
(esetében.)

38. §

(1) A Méptv. 92. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A telepítési tanulmányterv kormányrendeletben meghatározott véleményezési eljárását megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

(3b) Az adatszolgáltató a (3a) bekezdés szerinti adatszolgáltatásért díjat nem számíthat fel.”

(2) A Méptv. 92. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Ha a telepítési tanulmányterv készítésével érintett telken lakások, illetve lakások és más rendeltetési egységek építésére kerül sor, akkor a településrendezési szerződésben a cél megvalósítója részére – a (4) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – kizárólag a megfizethető lakhatás biztosítása érdekében egyes lakások állami vagy önkormányzati bérlakásként történő átadása, valamint

a) a tervezett beruházással összefüggő közlekedési infrastruktúra,

b) a tervezett beruházással összefüggő települési zöldinfrastruktúra és kékinfrastruktúra, valamint a kékinfrastruktúrát támogató szürkeinfrastruktúra,

c) a lakások és a lakók számának növekedése miatt szükséges közműhálózat-fejlesztés,

d) a települési önkormányzat humán közszolgáltatásokkal kapcsolatos kötelező feladatainak, valamint az állam által a településen ellátott köznevelési feladatoknak a lakások és a lakók számának növekedése miatt szükséges bővítését szolgáló infrastruktúra megvalósítására irányuló beruházás vagy kifejezetten megjelölt ilyen beruházás pénzügyi fedezetének kötött felhasználással történő biztosítása

írható elő.”

(3) A Méptv. 92. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, az önkormányzatok a cél megvalósítójával egy szerződésben állapodnak meg.”

39. §

A Méptv. 21. alcíme a következő 93/A–93/C. §-sal egészül ki:

„93/A. § ***[Az elővásárlási jog]***

(1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzat mellékletében felsorolt elővásárlási joggal érintett ingatlanokra, amelyek tervezett tulajdonszerzése az ott meghatározott településrendezési célokat szolgálja.

(2) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(4) Az önkormányzat (1)–(3) bekezdésben szabályozott elővásárlási joga – az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve – a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(5) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

93/B. § *[A helyi közút céljára történő lejegyzés]*

(1) Ha telek, illetve építmény megfelelő megközelítésének vagy rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a helyi építési szabályzat szerint helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és ehhez az adott telek egy részének igénybevétele indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzési határozata alapján a teleknek a helyi közút céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat igénybe veheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lejegyzési eljárásnak előfeltétele, hogy a lejegyzéssel érintett telek vonatkozásában a szabályozási vonal szerepeljen a szabályozási terven.

(3) A telek helyi közút céljára igénybe vett részéért a lejegyzési határozatban meghatározott és a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás a telek fekvése szerinti települési önkormányzat kötelezettsége. A lejegyzési határozat – a (4) bekezdés szerinti telekérték növekedésre tekintettel – kártalanítás nélküli lejegyzésről is rendelkezhet.

(4) A (3) bekezdés szerinti lejegyzési határozatban a kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani. A telekérték növekedését akkor is figyelembe kell venni a kártalanítás összegének meghatározásakor, ha a helyi közút és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követőn valósul meg.

(5) Ha a helyi közút és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő egy éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének megállapításánál figyelembe vett telekérték-növekedést a tulajdonos részére az egy év elteltétől számított mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, a három év elteltét követő 15 napon belül meg kell fizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(6) Ha a helyi közút létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a helyi közút másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat rendeletében egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti a helyi közút változásából eredő telekérték-növekedés arányában.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A helyi közút létesítését, bővítését vagy szabályozását követően visszamaradt közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(10) Ha a teleknek a helyi közút céljára szükséges részén építésügyi hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés alapján épített, vagy 10 évnél régebbi építmény vagy építményrész áll, az

(1)-(8) bekezdésben foglalt lejegyzési eljárás nem alkalmazható, ilyen esetben kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

93/C. § ***[Az útépítési és közművesítési hozzájárulás]***

(1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat, azok tartozékait és a közműveket az újonnan beépítésre szánt vagy a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha törvény, kormányrendelet vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési – a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata.

(2) Ha a helyi közutat vagy közművet a települési önkormányzat valósítja meg, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárithatja. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

(3) A fővárosban a (2) bekezdés szerinti hatósági jogkör gyakorlására – megosztott hatáskörüknek megfelelően – a fővárosi közgyűlés, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulásból befolyt bevétel olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút és közmű kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.”

40. §

(1) A Méptv. 98. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy ha a településen a 63. § (1) bekezdése szerint nem működik helyi építészeti tervtanács, az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét, amennyiben az nem áll rendelkezésre az eljárás megindításakor. A tervtanács eljárása és a főépítész szakmai előkészítése nem számít bele az (1) bekezdés szerinti eljárási határidőbe.”

(2) A Méptv. 98. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések esetén a (4) bekezdés szerinti kifogást a Balatoni főépítészhez, illetve a Balatoni Építészeti Tervtanácshoz kell benyújtani.”

(3) A Méptv. 98. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Amennyiben a településképi vélemény a jogszabályban foglaltakkal ellentétes, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész, a Balatoni főépítész, a területi építészeti tervtanács, vagy a Balatoni Építészeti Tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével kizárja, vagy a településképi véleményt a jogszabályban foglaltaknak megfelelően módosítja.

(6) Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács, valamint a Balatoni főépítész és a Balatoni Építészeti Tervtanács feladatkörébe tartozó véleménye köti az építésügyi hatóságot.”

41. §

A Méptv. 174. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A meglévő építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén az építésügyi hatóság kötelezésként elrendeli a használat megszüntetését, elrendelheti az építmény műszaki felülvizsgálatát, továbbá a szükséges építési tevékenység elvégzését.”

42. §

A Méptv. 175. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kivitelezés alatt álló építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén az építésügyi hatóság megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, továbbá kötelezéssel elrendeli a szükséges építési tevékenység elvégzését.”

43. §

A Méptv. 35. alcíme a következő 178/A. §-sal egészül ki:

„178/A. § ***[Szakszerűtlenül folytatott tevékenységgel összefüggő szabályok]***

(1) Az építési műszaki ellenőr mentesül az építésügyi bírság megfizetése alól, ha igazolja, hogy a kivitelezési dokumentáció nélkül végzett építőipari kivitelezési tevékenység tényét az elektronikus építési naplóban rögzítette és arról az építtetőt tájékoztatta.

(2) Az építtetőt terheli az építési műszaki ellenőrrel szemben
a) az állékonyságot, az életet veszélyeztető állapot előidézése,
b) az engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés,
c) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya,
d) a felelős műszaki vezető nélkül végzett építőipari kivitelezési tevékenység, valamint
e) a nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, az építési termékek nem megfelelő módon történő beépítése, vagy a szerkezetek nem megfelelő kialakítása
miatt megállapított építésügyi bírság, ha az építési műszaki ellenőr igazolja, hogy az adott jogsértő cselekményt az elektronikus építési naplóban rögzítette, e tényről az építtetőt tájékoztatta, és az építtető ennek ellenére a szükséges intézkedés megtételét elmulasztotta.

(3) A felelős műszaki vezetőt terheli a vállalkozó kivitelezővel szemben
a) az elektronikus építési főnapló készenlétbe helyezésének vagy megnyitásának hiánya,
b) az elektronikus építési alnapló készenlétbe helyezésének vagy megnyitásának hiánya, valamint
c) az e-építési napló vezetésére vonatkozó követelmények megsértése
miatt kiszabott építésügyi bírság, ha a vállalkozó kivitelező az elektronikus építési napló vezetésével a felelős műszaki vezetőt bizonyíthatóan megbízta.

(4) Az építtetőt terheli a fővállalkozó kivitelezővel és a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjével szemben
a) az állékonyságot, az életet veszélyeztető állapot előidézése,
b) az engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés, valamint
c) a nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, az építési termékek nem megfelelő módon történő beépítése, vagy a szerkezetek nem megfelelő kialakítása
miatt kiszabott építésügyi bírság, ha a vállalkozó kivitelező a 189. § (2) bekezdése szerinti esetben az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot az elektronikus építési naplóba bejegyezte és az építtetőt e tényről tájékoztatta.

(5) A fővállalkozó kivitelezőt terheli az engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés miatt a felelős műszaki vezetővel szemben megállapított építésügyi bírság, ha a felelős műszaki vezető bizonyítja, hogy az adott jogsértő cselekményről a fővállalkozó kivitelezőt tájékoztatta, aki a szükséges intézkedés megtételét elmulasztotta.

(6) A beruházáslebonyolítót terheli az építtetővel szemben megállapított építésügyi bírság, ha az építtető igazolja, hogy az adott tevékenység végzésével a beruházáslebonyolítót bízta meg.

(7) Ha az építésügyi hatósági ellenőrzés a vállalkozó kivitelező kérelmére indul, a feltárt mulasztások megszüntetésének előírása mellett csak az állékonyságot, az életet veszélyeztető állapot előidézése vagy az elektronikus építési napló vezetésének hiánya miatt lehet építésügyi bírságot megállapítani.”

44. §

(1) A Méptv. 193. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) Az építési beruházás magáncélú kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügy kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítható – abban az esetben is, ha az építési beruházás központi költségvetési vagy európai uniós támogatás felhasználása nélkül valósul meg, továbbá az (1) bekezdés g) pontja szerinti feltételek nem teljesülnek –, ha

a) a beruházás fenntartható közlekedésre alapozott fejlesztési területen valósul meg,

b) a mestertervvel és közlekedési hatástanulmánnyal megalapozott építési beruházás fő célja a Wekerle lakásépítési program feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó, egybefüggő területen elhelyezkedő egy vagy több lakóépület, vagy kollégium megépítésére irányul,

c) legalább 100 lakás vagy 200 kollégiumi férőhely valósul meg, és

d) a b) pont szerinti egy vagy több lakóépületben megvalósuló lakások legalább 70 százaléka megfelel a Wekerle lakásépítési program lakásokra, kollégiumokra vonatkozó feltételrendszernek.”

(2) A Méptv. 193. §-a a következő (3b)-(3d) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) A (3a) bekezdése szerinti kiemelt beruházás esetében az építtető kikéri a települési önkormányzat, a fővárosban a főváros és az illetékes kerületi önkormányzat véleményét.

(3c) A Budapesten megvalósuló (3a) bekezdés szerinti építési beruházás a Fővárosi Közfejlesztések Tanácsának egyetértésével nyilvánítható kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügy kiemelt jelentőségű üggyé.

(3d) A (3a) bekezdés szerinti építési beruházás kiemelt beruházássá nyilvánítása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a) kötöttpályás vagy nagy kapacitású és kiszámítható közösségi közlekedési kapcsolatok rendelkezésre állnak 300 méteres távolságon belül az alábbiak szerint:

aa) amennyiben a beruházás Budapesten vagy megyei jogú városban valósul meg, akkor legalább óránként négyszer a városközpont irányába kötöttpályás vagy a torlódások hatásaitól legalább szakaszosan mentesített autóbusz forgalmi sávon haladó autóbuszos szolgáltatás biztosított,

ab) amennyiben a beruházás a budapesti agglomeráció valamely településén vagy megyei jogú város közigazgatási határától mért 20 km-es agglomerációs zónájában elhelyezkedő területen valósul meg, legalább óránként kétszeri kötöttpályás vagy autóbusz szolgáltatás biztosított a főváros vagy a megyei jogú város irányába,

b) a beruházás helyszínének a környezetével egységben vizsgálva vegyes területhasználat és rendeltetés kerül kialakításra,

c) a közmű- és közszolgáltatási infrastruktúra kapacitása képes kiszolgálni a beruházással megnövekvő igényt, vagy a kapacitásfejlesztés biztosított,

d) a gyalogos, kerékpáros és a közösségi közlekedés előnyben részesítése biztosított,

e) magas minőségű, mindenki által hozzáférhető és több funkciós zöldinfrastruktúra-hálózat kerül kialakításra,

f) biztosítani kell az éghajlatváltozással szembeni ellenállóképességet, valamint fenntartható csapadékvíz kezelési rendszer épül ki.”

45. §

(1) A Méptv. 194. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A (4) bekezdés szerinti eljárást megelőzően a 193. § (3a) bekezdése szerinti kiemelt beruházás esetében az Országos Építészeti Tervtanács által biztosított konzultációt kell lefolytatni. A konzultációt a 194/A. § (1) bekezdés a)-c) pontjában foglalt dokumentumok benyújtásával kell kezdeményezni.”

(2) A Méptv. 194. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) A 193. § (3a) bekezdése szerinti kiemelt beruházás esetében, az (1) bekezdés szerinti jogszabály megállapíthatja a kiemelt beruházáshoz kapcsolódóan közcélú létesítmények és közszolgáltatási kapacitások megvalósításának, valamint a közmű- és infrastruktúrafejlesztésének kötelezettségét, továbbá a megfizethető lakáskínálat biztosítása érdekében szükséges intézkedések megtételét, valamint ezen kötelezettségek teljesítésének településrendezési szerződésben történő rögzítését azzal, hogy ebben az esetben rendelkezni kell a szerződő felekről és a kötelezett megjelöléséről is.”

46. §

(1) A Méptv. 194/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítás kezdeményezése során az építtető közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik – több építtető esetén az építtetők együttesen nyilatkoznak – arról, hogy a beruházás a 193. § (3a) bekezdése szerinti feltételeknek maradéktalanul megfelel, amelyhez csatolja – a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter által vezetett minisztérium hivatalos honlapján közzétett tájékoztató szerint – az e feltételeknek való megfelelést és a beruházás kiemelt beruházássá nyilvánításának szükségességét alátámasztó, a tervezett lakásépítési beruházás megvalósításával kapcsolatos következő információkat tartalmazó dokumentumokat:

a) a beruházást bemutató mestertervet és annak részletes szöveges leírását,
b) a közlekedési hatástanulmányt,
c) a látványtervet,
d) a tulajdoni lapokat, térképmásolatot, földhasználati lapokat,
e) ha az ingatlan nem a kérelmező tulajdonában áll, akkor a tulajdonosi hozzájárulásokat,
f) a területen a nyilatkozat benyújtását megelőzően folytatott tevékenységek bemutatását,
g) a nyilatkozat (2) bekezdés szerinti benyújtásakor fennálló környezeti állapot, környezethasználat vizsgálatát, főbb jellemzőinek bemutatását,
h) a beruházás becsült költségigényének meghatározását,
i) a területtel kapcsolatos környezeti felelősségi kérdéseket,
j) a fejlesztések pozitív és negatív hatásait, externáliákat,
k) a terület fejlesztésre való alkalmassá tételének egyéb feltételeit és az ehhez szükséges intézkedések bemutatását,
l) a beruházási területre vonatkozó, speciális jogi szabályozás szükségességének meghatározását, a hatályos jogszabályoktól való eltérésre vonatkozó igények összefoglalását.”

(2) A Méptv. 194/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerinti információk részletes tartalmi követelményeit a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter az általa vezetett minisztérium hivatalos honlapján közzétett tájékoztatóban határozza meg.”

(3) A Méptv. 194/A. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti beszámolónak tartalmaznia kell

a) az építési engedéllyel rendelkező lakások számát és azok alapterületét,
b) a már értékesített lakások vonatkozásában a vevők természetes vagy jogi személy jellegét,
c) az értékesített lakások forint/négyzetméterárát, valamint
d) lakásonkénti bontásban az egyes lakások négyzetméterárát azzal, hogy annak számításakor a lakás nettó alapterületét és az erkély, loggia, valamint a terasz nettó alapterületének 50%-át kell figyelembe venni.”

47. §

A Méptv. 194/A. § (8) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(A beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítása és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása e törvény erejénél fogva megszűnik, és a Kormány gondoskodik a beruházást kiemelt beruházássá és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet ezzel összhangban történő módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről, ha az építtető a beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánításáról és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelkezés hatálybalépésének napjától számított 1 éven belül)

„c) a (7a) bekezdés szerinti településrendezési szerződés megkötésének kötelezettsége nem teljesül."

48. §

(1) A Méptv. 207. § (2) bekezdése a következő 22. ponttal egészül ki:

(A területi kamara által vezetett névjegyzékek és a kamarai tagok nyilvántartása a következő adatokat tartalmazzák:)
„*22.* ha jogszabály kötelező felelősségbiztosítást ír elő, és a szakmagyakorló nem rendelkezik ilyennel, az erre való utalás, valamint az utalás bejegyzésének dátuma."

(2) A Méptv. 207. § (3) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A 24. § (3) bekezdés szerinti vállalkozások nyilvántartása a következő adatokat tartalmazza:)
h) ha jogszabály kötelező felelősségbiztosítást ír elő, és a vállalkozás nem rendelkezik ilyennel, az erre való utalás, valamint az utalás bejegyzésének dátuma."

(3) A Méptv. 207. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az 53. § (4) bekezdése szerinti nyilvántartás tartalmazza az állami vagy önkormányzati főépítész
a) nevét,
b) tagnyilvántartási számát,
c) a foglalkoztató államigazgatási szerv vagy önkormányzat megjelölését,
d) a foglalkoztatási jogviszony kezdőnapját, valamint
e) a főépítészi vizsgára vonatkozó adatokat."

49. §

A Méptv. a következő 43/A. alcímmel egészül ki:

„43/A. A főépítészi nyilvántartás

207/A. § ***[A főépítészi nyilvántartás]***

(1) Ha az állami vagy önkormányzati főépítészként foglalkoztatni kívánt személy még nem kamarai tag, akkor a foglalkoztatására irányuló jogviszonyának megkezdése előtt taggá kell válnia. A tagsági kérelem a 207. § (2) bekezdése szerinti adatokat tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdés szerinti személy a foglalkoztatására irányuló jogviszonyának megkezdését követő 15 napon belül köteles benyújtani a területi építész kamarához a főépítészi nyilvántartásba vétel iránti kérelmét az adott megyére, településre vagy településekre vonatkozóan.

(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemnek tartalmaznia kell az állami vagy önkormányzati főépítész

a) nevét,
b) tagnyilvántartási számát,
c) a foglalkoztató államigazgatási szerv vagy önkormányzat megjelölését,
d) a foglalkoztató által kiállított igazolást a foglalkoztatási jogviszony kezdőnapjáról,
e) a főépítészi vizsgára (megszerzés ideje, mentesség, vizsgakötelezettség határideje) vonatkozó adatokat és
f) az *e)* pont szerinti adatok alátámasztásául szolgáló oklevelet, igazolást.

(4) A főépítészi nyilvántartás a (3) bekezdés *c)* és *d)* pontjában meghatározott adatok tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartás.

(5) A (3) bekezdés *a)–e)* pontja szerinti adatok – mint közérdekből nyilvános adatok – nyilvánosak, azokat az országos építész kamara – a területi építész kamarák adatszolgáltatása alapján – országos összesítésben az interneten bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen megismerhető módon a (2) bekezdés szerinti nyilvántartásban kötelezően közzéteszi.

(6) A főépítészként foglalkoztatott személy köteles a főépítészi nyilvántartásban szereplő adatokban bekövetkező valamennyi változást – ideértve az 56. § (7) bekezdése szerinti esetet is – a területi építész kamaránál a változtatástól számított 15 napon belül írásban bejelenteni.

(7) Ha az állami vagy önkormányzati főépítész a főépítészi tevékenységét megszüntette, köteles ezt a területi építész kamarának a megszűnéstől számított 15 napon belül írásban bejelenteni.

(8) A (2) és (3) bekezdés szerinti nyilvántartásba vételről, valamint a (6) és (7) bekezdés szerinti változás átvezetésről és törlésről az e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott igazgatási szolgáltatási díj kérelmező általi megfizetését követően a területi kamara titkára dönt.

(9) Ha az állami vagy önkormányzati főépítészként foglalkoztatott személy elmulasztja a (2) és (3) bekezdésben foglalt nyilvántartásba vételi iránti kötelezettségét vagy a (6) és (7) bekezdésben foglalt változás-bejelentési kötelezettségét, vele szemben a területi kamara titkára a 178. § (4) és (5) bekezdése szerinti közigazgatási szankciót, valamint egyéb jogkövetkezményt alkalmazhatja.”

50. §

A Méptv. 211. § (3) bekezdése a következő m)–o) ponttal egészül ki:

(Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter mint adatkezelő az OÉNY keretein belül kezeli)
„*m)* a beruházáslebonyolító,

n) a tervezői művezető,
o) a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló”

[(2) bekezdésben meghatározott személyes adatait.]

51. §

(1) A Méptv. 225. § (1) bekezdés 3. pontja a következő d) és e) alponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a főépítészi feladatellátás vonatkozásában)
„*d)* az országos tájépítész, az országos és térségi főmérnök, az állami főépítész, az önkormányzati főépítész, a Balatoni főépítész és a Balatoni főtájépítész tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályait, a tevékenység foglalkoztatási feltételeit,
e) az állami, valamint az önkormányzati főépítészként foglalkoztatni kívánt személy kamarai nyilvántartásba vételének szabályait.”

(2) A Méptv. 225. § (1) bekezdés 14. pontja a következő f) alponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői)

„*f)* tevékenységet ellátó szakmagyakorlókkal szemben e törvény alapján kiszabható szankciók alkalmazásának részletes szabályait.”

(3) A Méptv. 225. § (1) bekezdése a következő 81–84. ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)
„*81.* a telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságok kijelölését, feladat- és hatáskörét, valamint az illetékességi területük lehatárolását, a telekalakítási eljárás és dokumentáció elkészítésének részletes szabályait és az ezzel kapcsolatos eljárás rendjét, a telekalakítási eljárásban vizsgálandó szakkérdések tartalmát, továbbá a cseretelek-adás részletes szabályait,
82. a kialakult állapothoz való illeszkedés követelménye alkalmazásának részletes szabályait, az illeszkedés egyedi tartalmát,
83. az E-TÉR létrehozásáról és működtetéséről, az E-TÉR működését elősegítő elektronikus alkalmazásokról, az államigazgatási szervek és költségvetési szervek a 210. § (4) bekezdése szerinti, a Kormány által rendeletben kijelölt szervezet részére történő személyes adatokat nem érintő adatszolgáltatásáról, az adatok továbbításáról és a véleményezésről, az E-TÉR-be történő regisztrációról, az E-TÉR adatok előállításáról és karbantartásáról, az adatforgalom rendjéről, valamint az E-TÉR működése finanszírozásának pénzügyi rendjéről szóló szabályokat,
84. a településfejlesztési terv előkészítése során bevonásra kerülő személyekre irányadó szakirányú végzettséget.”

(4) A Méptv. 225. § (2) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)

„k) a kiemelt beruházáshoz kapcsolódó közcélú létesítmények és közszolgáltatási kapacitások megvalósításának, valamint közmű- és infrastruktúrafejlesztés kötelezettségét, a kötelezettségteljesítés részleteinek településrendezési szerződésben történő meghatározásának előírását és ezekkel összefüggésben a kötelezett meghatározását.”

(5) A Méptv. 225. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Felhatalmazást kap a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza

a) az okos településekre vonatkozó szakmai követelményeket – az e-közigazgatásért felelős miniszterrel egyetértésben –,

b) a zöldfelületi tanúsítvány kiállításával kapcsolatos rendszerhasználati díj megállapítását.”

(6) A Méptv. 225. § (4) bekezdése a következő 4. ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap az építésgazdaságért felelős miniszter, hogy rendeletben szabályozza)
„*4.* az építőipari kivitelezési tevékenységben résztvevő kivitelező közreműködése értékelésének, minősítésének részletes szabályait.”

(7) A Méptv. 225. § (8) bekezdése a következő 6. ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg)
„*6.* a települési zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó kiegészítő követelményeket, valamint a nem közhasználatú területen lévő fás szárú növények kivágásának és pótlásának szabályait.”

(8) A Méptv. 225. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi önkormányzat), hogy rendeletben állapítsa meg az utcabútornak minősülő információs és más célú berendezések elhelyezésére és átalakítására vonatkozó szabályokat.”

52. §

(1) A Méptv. 229. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő (3) bekezdés szerinti eljárás esetén a településrendezési eszközök módosítása 2027. július 1-jét követően is elfogadható.”

(2) A Méptv. 229. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az e törvény alapján elkészített fővárosi kerületi településtervet, a 82. § (1) és (1a) bekezdés alapján módosított fővárosi rendezési szabályzattal annak kihirdetését követő egy éven belül összhangba kell hozni.”

(3) A Méptv. 229. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendelet előírásait településrendezési eszköz (3a) bekezdés szerinti módosítása során, de legkésőbb az új

településterv készítésekor 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.”

53. §

A Méptv.

1. preambulumában a „Kós Károly, Lechner Ödön és Makovecz Imre építészete” szövegrész helyébe az „a magyar építészet kiemelkedő alkotóinak életműve” szöveg,
2. 8. § (4) bekezdésében a „közérdek esetében” szövegrész helyébe a „közérdek vagy kiemelt beruházás esetében” szöveg és a „(3) bekezdés c) és e) pontjában” szövegrész helyébe a „(3) bekezdés a), c) és e) pontjában” szöveg,
3. 16. § 21. pontjában a „tevékenységgel” szövegrész helyébe a „szereplők tevékenységével” szöveg,
4. 16. § 45. pontjában az „építmény teljes” szövegrész helyébe az „építmény, építményrész teljes” szöveg,
5. 16. § 65. pontjában a „helyi építési szabályzatban” szövegrész helyébe a „települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi önkormányzat) rendeletében”,
6. 20. § (3) bekezdés a) pontjában a „balatoni főtájépítész” szövegrész helyébe a „Balatoni főtájépítész, a Balatoni főépítész” szöveg,
7. 24. § (1) bekezdésében a „csak” szövegrész helyébe a „ – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – csak” szöveg,
8. 24. § (3) bekezdésében a „főtevékenységként folytatja, akkor – a főtevékenységnek” szövegrész helyébe az „üzletszerűen gazdasági tevékenységként folytatja, akkor - a tevékenységnek” szöveg,
9. 43. § (3) bekezdés nyitó szövegrészében az „a) pontja” szövegrész helyébe az „a) és e) pontja” szöveg,
10. 47. § (8) bekezdésében a „8” szövegrész helyébe a „15” szöveg,
11. 49. § (13) bekezdésében az „utasítja.” szövegrész helyébe az „utasítja. A másodfokú fegyelmi tanács dönthet úgy, hogy az új eljárásban a megsemmisített határozatot hozó elsőfokú fegyelmi tanács tagjai nem vehetnek részt.” szöveg,
12. 49. § (15) bekezdésében az „utazási költsége.” szövegrész helyébe az „utazási költsége. Az első- és másodfokú fegyelmi eljárás végleges költségei viselésének módjáról kamarai szabályzat rendelkezik.” szöveg,
13. 56. § (6) bekezdés b) pontjában az „a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban,” szövegrész helyébe a „más önkormányzattal társulásban vagy közigazgatási szerződés alapján” szöveg,
14. 58. § (1) bekezdésében az „az ágazati miniszter által irányított minisztériumban szakmai vezető” szövegrész helyébe az „az ágazati miniszter által kijelölt személy” szöveg,
15. 58. § (3) bekezdésében a „főosztályvezetői besorolású” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
16. 63. § (2) bekezdésében a „településképi véleményt,” szövegrész helyébe a „településképi véleményt az új épület létesítésére irányuló építésügyi hatósági eljárások során, valamint ezen túl az önkormányzat rendeletében meghatározott területek, építési tevékenységek, vagy rendeltetések tekintetében,” szöveg,

17. 66. § (2) bekezdés f) pontjában a „helyezéséért és ellenőrzéséért” szövegrész helyébe a „helyezéséért, ellenőrzéséért és - kormányrendeletben meghatározottak kivételével - készenlétének megszüntetéséért” szöveg,
18. 76. § (1) bekezdésében a „hektárt –” szövegrész helyébe a „hektárt –, továbbá a Trtv. 1/2. mellékletében foglalt, a Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó településeket érintő településterv készítése vagy módosítása esetén” szöveg,
19. 81. § (2) bekezdés e) pontjában a „biztosítása.” szövegrész helyébe a „biztosítása, valamint” szöveg,
20. 82. § (1) bekezdés c) pontjában a „magasságot, és” szövegrész helyébe a „magasságot,” szöveg,
21. 82. § (1) bekezdés d) pontjában a „területbiztosítását.” szövegrész helyébe a „területbiztosítását, és” szöveg,
22. 84. § (2) bekezdésében az „(1) bekezdés h)–k) pontja” szövegrész helyébe az „(1) bekezdés d) pontja szerinti településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat, valamint az (1) bekezdés k) pontja” szöveg,
23. 92. § (2) bekezdésében az „annak hiánytalan benyújtásától” szövegrész helyébe az „a partnerek véleményének kiértékelésétől” szöveg,
24. 92. § (6) bekezdés nyitó szövegrészében a „bekezdés b) és c) pontja szerinti” szövegrész helyébe az „és (4a) bekezdés szerinti” szöveg,
25. 104. § (7) bekezdésében a „helyezhető el” szövegrész helyébe a „helyezhető el és alakítható át” szöveg,
26. 104. § (8) bekezdésében a „telepített” szövegrész helyébe a „telepített és átalakított” szöveg,
27. 104. § (9) bekezdés e) pontjában a „létesítésének vagy elhelyezésének” szövegrész helyébe az „elhelyezésének vagy átalakításának” szöveg,
28. 105. § (1) és (8) bekezdésében az „elhelyezésére” szövegrész helyébe az „elhelyezésére vagy átalakítására” szöveg,
29. 162. § (2) bekezdés h) pontjában a „veszélyhelyzet” szövegrész helyébe a „kihirdetett veszélyhelyzet” szöveg,
30. 164. § (5) bekezdésében a „(9) vagy (10) bekezdése” szövegrész helyébe a „(9), (10) vagy (11) bekezdése” szöveg,
31. 176. § (2) bekezdés a) pontjában az „engedély vagy egyszerű bejelentés” szövegrész helyébe a „hatósági engedély, tudomásulvétel vagy egyszerű bejelentés” szöveg,
32. 176. § (2) bekezdés b) pontjában az „az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől” szövegrész helyébe az „a hatósági engedélytől, tudomásulvételtől vagy egyszerű bejelentéstől” szöveg,
33. 177. § (12) bekezdésében a „Veszélyhelyzet” szövegrész helyébe a „Kihirdetett veszélyhelyzet” szöveg,
34. 178. § (1) bekezdésében a „szemben” szövegrész helyébe a „szemben a 178/A. §-ban foglaltak figyelembevételével” szöveg,
35. 188. § (9) bekezdésében a „minősítést” szövegrész helyébe az „értékelést” szöveg,
36. 194. § (5) bekezdésében a „vonatkozóan törvényben” szövegrész helyébe a „vonatkozóan törvényben, kormányrendeletben” szöveg,
37. 194. § (6) bekezdésében a „kormányrendeletben” szövegrész helyébe a „törvényben, kormányrendeletben” szöveg,
38. 194. § (7) bekezdésében a „településképi” szövegrész helyébe a „területrendezési és településképi” szöveg,
39. 194/A. § címében a „FIX 3% hitelprogram” szövegrész helyébe a „Wekerle lakásépítési program” szöveg

40. 194/A. § (2) bekezdésében az „a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszterhez” szövegrész helyébe az „a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszterhez” szöveg,
41. 194/A. § (3) bekezdés a) pontjában a „három” szövegrész helyébe a „négy” szöveg,
42. 194/A. § (3) bekezdés b) pontjában és (5) bekezdésében az „a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszter” szövegrész helyébe az „a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter” szöveg,
43. 194/A. § (8) bekezdés nyitó szövegrészében a „hat hónapon belül” szövegrész helyébe az „egy éven belül” szöveg,
44. 194/A, § (11) bekezdés a) pontjában, valamint aa)-ac) alpontjában az „a FIX 3% hitelprogram” szövegrész helyébe a „Wekerle lakásépítési program” szöveg,
45. 194/A. § (15) bekezdésében az „A kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszter” szövegrész helyébe az „A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter” szöveg,
46. 196. § (2) bekezdésében a „kifüggesztésével” szövegrész helyébe a „hatóság honlapján történő közzétételével” szöveg és a „kifüggesztését” szövegrész helyébe a „honlapon történő közzétételét” szöveg,
47. 196. § (3) bekezdésében a „használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás kivételével – az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló” szövegrész helyébe a „használatbavételi eljárás kivételével – az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló” szöveg,
48. 207. § (4) bekezdésében a „(2) bekezdés 4., 6., 8., 9., 14., 18–21. pontja szerinti adatai, a vállalkozás (3) bekezdés a) és b) pontjai” szövegrész helyébe a „(2) bekezdés 4., 6., 8., 9., 14., 18-22. pontja szerinti adatai, a vállalkozás (3) bekezdés a), b) és h) pontjai” szöveg,
49. 211. § (3) bekezdés l) pontjában a „kötelezett” szövegrész helyébe a „kötelezett,” szöveg,
50. 225. § (1) bekezdés 3. pont a) alpontjában az „országos és az állami főépítész” szövegrész helyébe az „országos, a Balatoni és az állami főépítész” szöveg,
51. 225. § (1) bekezdés 7. pontjában a „84. § (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti településrendezési sajátos jogintézmények részletszabályait” szövegrész helyébe a „közterület-alakítás részletszabályait, a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv előkészítésére és tartalmára vonatkozó szabályokat” szöveg,
52. 225. § (1) bekezdés 13. pont e) alpontjában a „vizsga és továbbképzés” szövegrész helyébe a „vizsga és szakmai továbbképzés” szöveg,
53. 225. § (1) bekezdés 23. pontjában a „vezetésének, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységben résztvevő kivitelező közreműködése értékelésének részletes szabályait” szövegrész helyébe a „vezetésének, az építész tervezői és a közhasználatú építmény akadálymentességére vonatkozó nyilatkozat megtétele eseteinek és tartalmának, valamint a szervizkönyv vezetésének, adattartalmának és alkalmazásának részletes szabályait” szöveg,
54. 225. § (1) bekezdés 34. pontjában a „működtetéséről és a működés” szövegrész helyébe a „működtetéséről, a felügyeleti hatóságok által alkalmazható szankciók köréről és a szankciók kiszabásának részletszabályairól, valamint a működés” szöveg,
55. 225. § (1) bekezdés 78. pontjában az „által az építési folyamat” szövegrész helyébe az „által a jogszerűtlenül végzett építési tevékenység és az építési folyamat” szöveg,
56. 229. § (3) bekezdésében a „követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig” szövegrész helyébe a „követően módosításukra 2027. június 30-ig” szöveg

lép.

54. §

Hatályát veszti a Méptv.

1. preambulumában az „a polgári jó ízlést érvényesítse, e célunk megvalósítása során” szövegrész,
2. 16. § 21. pontjában az „összessége” szövegrész,
3. 16. § 73. pontjában az „a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével” szövegrész,
4. 57. § (1) bekezdésében a „szakmai” szövegrész,
5. 81. § (2) bekezdés d) pontjában a „valamint” szövegrész,
6. 102. § (2) bekezdése,
7. 162. § (2) bekezdés záró szövegrészében az „ , és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt” szövegrész,
8. 164. § (7) bekezdésében a „ , mert az sérti az általános településrendezési és építési követelményeket vagy a helyi építési szabályzat előírásait” szövegrész,
9. 173. § (2) bekezdésében a „kormányrendeletben meghatározottak szerint” szövegrész,
10. 194/A. § (2) bekezdésében az „A kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszter a nyilatkozatot – véleményével kiegészítve – megküldi az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter részére.” szövegrész,
11. 194/A. § (7) bekezdésében az „a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős minisztert, valamint” szövegrész,
12. 194/A. § (8) bekezdés záró szövegrészében az „a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős minisztert, valamint” szövegrész,
13. 196. § (4) bekezdésében az „engedélyezési vagy tudomásulvételi” szövegrész,
14. 225. § (1) bekezdés 26. pontjában az „a szolgáltatásnyújtás részletes szabályait,” szövegrész,
15. 225. § (1) bekezdés 68. pontja,
16. 229. § (3) bekezdésében az „ , az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és” szövegrész és az „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.” szövegrész,
17. 229. § (5) bekezdésében a „ , 2027. június 30-ig” szövegrész és az „ , amely 2027. június 30-ig hatályos” szövegrész.

3. A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény módosítása

55. §

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 13. § (2) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(A Balaton Fejlesztési Tanács tagjai:)

„j) a Balatoni főépítész.”

4. Záró rendelkezések

56. §

(1) Ez a törvény – a (2) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 43. §, a 47. § és az 53. § 28. pontja az e törvény kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(3) A 23. § és az 53. § 6. pontja az e törvény kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.

(4) Az 52. § (1) bekezdése 2027. július 1-jén lép hatályba.