

A Magyar Mérnöki Kamara
Terület- és Településrendezés közmű-, elektronikus hírközlés- és közlekedés szakterület
Tervezési Jogosultsági-beszámoló vizsga

FELKÉSZÍTŐ SEGÉDLET

**Terület- és Településrendezés tervezéséhez településtervezési szakági vízi-
közmű (TV), energiaközmű (TE), hírközlési (TH), közlekedési (TKö) szakterület és
településrendezési szakági szakértői tevékenység (SZTT), településrendezési vízi
közmű (SZV), energia-közmű (SZE), hírközlési (SZH), közlekedési (SZKö) szakértői
szakterület részére**

Készítette: Hanczár Zsoltné
Pető Zoltán

2025. február 28.

A szakági felkészülési segédlet tanulmányozása előtt az

**Építészeti-műszaki tervezők, építésügyi műszaki szakértők
(SZÉSZ, SZÉS2, SZÉS4, SZÉS9, SZÉS10, SZÉS11, SZB)
és felelős műszaki vezetők, építési műszaki ellenőrök**

részére készített segédletet is tanulmányozza az alapismeretek megszerzése érdekében

TARTALOMJEGYZÉK

- | | |
|---|-----------|
| 1. BEVEZETŐ. | 3. OLDAL |
| 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEZÉSBEN VALÓ RÉSZVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÁLTALÁNOS ALAPISMERETEK. | 6. OLDAL |
| 3. A TELEPÜLÉSTERVEZÉSBEN VALÓ RÉSZVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÁLTALÁNOS ALAPISMERETEK. | 19. OLDAL |
| 4. ÁLTALÁNOSAN ELVÁRT TÖRVÉNYI, RENDELETI ISMERETEK A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ. | 26. OLDAL |
| 5. A KÖZLEKEDÉSI SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ. | 28.OLDAL |
| 6. A VÍZI-KÖZMŰ SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ. | 29.OLDAL |
| 7. AZ ENERGIA-KÖZMŰ SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ. | 30. OLDAL |
| 8. AZ ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ. | 31. OLDAL |

1. BEVEZETŐ

Ez a felkészítő segédlet azoknak a jelölt és gyakorló tervezőknek, szakértőknek kíván segítséget nyújtani, akik a településtervezési, vagy területrendezési terv készítésében szeretnének tervezői, szakértői tevékenységet folytatni, arra jogosultságot szerezni, illetve gyakorolni. Ennek induló alapfeltétele a tervezői jogosultság megszerzése, majd a tevékenység gyakorlásához a beszámolók teljesítése szükséges. A településrendezés tervezési szakterületekre a jogosultsági és szakmagyakorlási lehetőségéről a 266/2013. (VII. 11.) Kormányrendelet, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló rendelet rendelkezik, amelynek I. fejezetében az Általános rendelkezések:

1.§ E rendelet hatálya kiterjed:

„a) a **településrendezési tervezési**, az építészeti-műszaki tervezési, a **településrendezési szakértői**, az építésügyi műszaki szakértői, az építési műszaki ellenőri, a felelős műszaki vezetői és az energetikai tanúsítói tevékenységre (a továbbiakban együtt: szakmagyakorlási tevékenység), a szakmagyakorlási tevékenységet folytatók körére, a tevékenységük folytatásának részletes feltételeire, az eljáró hatóság kijelölésére, a jogosultság megállapítására és a névjegyzék vezetésére vonatkozó előírásokra,”

E rendelet IX. fejezetében részletezik a továbbképzési rendszer és a jogosultsági vizsga rendjét. A rendelet **1. melléklete** a szakmagyakorlási jogosultságokhoz szükséges képesítési követelményeket, szakmai gyakorlati időt tartalmazza, továbbá meghatározza azokat a feladatokat, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni.

Ez a segédlet azoknak a tervezőknek készült, akik a rendelet mellékletben jelölt településtervezési szakterületen, településrendezés tervezési vízi-közmű (TV), energia-közmű (TE), hírközlési (TH), közlekedési (TKö) szakterületi tervezők, valamint településrendezési vízi-közmű (SZV), energia-közmű (SZE), hírközlési (SZH), közlekedési (SZKö) szakértői szakterületre szeretnének jogosultságot szerezni, vagy a szakmagyakorláshoz szükséges beszámolói kötelezettséget teljesíteni.

Tájékoztatásul az 1. számú melléklet, a településtervezés szakági tervezési, szakértői jogosultság megszerzésének alapkövetelményeiről szóló táblázata:

Településtervezés

	A	B	C	D	E	F
1.	Szakmagyakorlási terület megnevezése	Szakterület/ részszakterület megnevezése	Szakterület/ részszakterület jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség	Szakmai gyakorlat idő
2.	Településtervezési terület	Településtervezési szakterület	TT	Településrendezési eszköz (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és jóváhagyandó munkarészek), településfejlesztési koncepció településszerkezeti tervhez is felhasználható megalapozó vizsgálata, településtervezési terv, településrendezési terv, helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat és fővárosi rendezési szabályzat) és ennek készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, települési környezeti értékelés, településrendezési eszköz, településtervezési módosítását megalapozó és alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználható telepítési tanulmányterv, beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése – a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges esetben – településtervezési szakági tervezők bevonásával.	Okleveles településmérnök	5 év
3.		Településtervezési zöldfelületi és tájrendezési szakterület	TK	Táji, természeti adottságok, zöldfelületi rendszer és települési zöldinfrastruktúra vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés; tájrendezési, zöldfelületi rendszer és települési zöldinfrastruktúra fejlesztési, környezeti hatások és feltételek és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges	Okleveles tájépítésmérnök	5 év

				szakági munkarész és javaslat, továbbá települési környezeti értékelés készítése, szükség esetén településtervező bevonásával, valamint tájrendezési, bányarekultivációs és tájbaillesztési tervek készítése.		
4.	Településtervezési szakági tervezési terület	Településtervezési közlekedési szakterület	TKö	Közlekedési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, közlekedési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.	okleveles közlekedés-építőmérnök, okleveles közlekedésmérnök	5 év
5.		Településtervezési vízközmű szakterület	TV	Víziközmű-vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, víziközmű és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.	okleveles építőmérnök, okleveles infrastruktúra-építőmérnök	5 év
6.		Településtervezési energia-közmű szakterület	TE	Energiagazdálkodás, energiaellátás és megújuló energiaforrás alkalmazás vizsgálata, helyzetelemzés, értékelés, energiaellátási és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.	okleveles energetikai mérnök, okleveles gépészmérnök, okleveles villamosmérnök	5 év
7.		Településtervezési hírközlési szakterület	TH	Hírközlési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, hírközlési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.	okleveles villamosmérnök, okleveles mérnök-informatikus	5 év

A	B	C	D	E	F	
1.	Szakmagyakorlási tevékenység megnevezése	Szakterület/ részsakterület megnevezése	Szakterület/ részsakterület jelölése	Szakterület/ részsakterület korábbi jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség
2.	Településrendezési szakértői tevékenység	Településrendezési szakértői szakterület	SZTT	SZTR	A településtervezési körbe tartozó tevékenységek eredményeinek szakmai véleményezése, jogi megfelelőség vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A településrendezéssel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles településmérnök
3.		Településrendezési zöldfelületi és tájrendezési szakértői szakterület	SZT	SZT	A szakterületnek megfelelően a településtervezési körbe tartozó tevékenységek szakmai véleményezése, jogi megfelelőség vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles tájépítésmérnök
4.		Településrendezési közlekedési szakértői szakterület	SZKö	SZK	A szakterületnek megfelelően a településtervezési körbe tartozó tevékenységek szakmai véleményezése, jogi megfelelőség vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles közlekedés-építőmérnök, okleveles közlekedésmérnök
5.	Településrendezési szakági szakértői tevékenység	Településrendezési víziközmű szakértői szakterület	SZV	SZV	A szakterületnek megfelelően a településtervezési körbe tartozó tevékenységek szakmai véleményezése, jogi megfelelőség vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles építőmérnök, okleveles infrastruktúra-építőmérnök
6.		Településrendezési energia-közmű szakértői szakterület	SZE	SZE	A szakterületnek megfelelően a településtervezési körbe tartozó tevékenységek szakmai véleményezése, jogi megfelelőség vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles energetikai mérnök, okleveles gépészmérnök

					vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles villamos-mérnök
7.		Településrendezési hírközlési szakértői szakterület	SZH	SZH	A szakterületnek megfelelően a településtervezési körbe tartozó tevékenységek szakmai véleményezése, jogi megfelelés vizsgálata. Tervezetek, jóváhagyott tervek hiányosságainak, ellentmondásainak feltárása. A szakterülettel kapcsolatos tanácsadás.	okleveles villamos-mérnök, okleveles mérnök, informatikus

A jogosultsági vizsga és a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés célja annak vizsgálata, hogy a szakmagyakorló kellő mértékben ismeri-e a tevékenységére vonatkozó jogszabályi környezetet, képes-e a fontosabb jogszabályokat helyesen értelmezni, rendelkezik-e a szakmagyakorláshoz szükséges ismeretek alkalmazásában kellő jártassággal.

A felkészítő segédlettel a Magyar Mérnöki Kamara szeretné a vizsgára, a beszámolóra történő felkészülést segíteni, ami természetesen csak tájékoztató segítségként hasznosítható. Meg kell említeni, hogy a segédlet 2025 januárjában készült, figyelembe véve a 2024. október 30-ával életbe új és hatályos előírásokat, törvényeket, rendeleteket, de természetesen azoknak előforduló változásainak, módosításainak az aktualizálási igényével is számolni kell a vizsgára való felkészülés során.

A segédlet azzal a feltételezéssel készült, hogy a szakági tervezésben jártas, a megfelelő szakági alapképzettséggel rendelkező vizsgázóknak, beszámolóra készülőknél a szakági kérdések részletezése csak érintőlegesen szükséges, a területtervezés és településtervezés viszont nagyobb részletezést igényel. A szakági kérdéseknél csak azok a törvények, rendeletek, szabályzatok kerülnek kiemelésre, amelyeknek ismerete szükséges a településrendezési és területrendezési tervek készítésénél szakági oldalról, a tervezői, szakértői közreműködéshez.

A feltett kérdések gondos elolvasása hozzájárul a helyes válaszok kiválasztásához.

2. A TERÜLETFEJLESZTÉS ÉS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEZÉSBEN VALÓ RÉSZVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÁLTALÁNOS ALAPISMERETEK

A területrendezés feladata:

A területrendezés az országra, illetve kiemelt térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítása, az erőforrások feltárása, a táj terhelésének és terhelhetőségének meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése, a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása, a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása, nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határ menti területrendezési tevékenység összehangolása.

- a területrendezés az, az alapvetően műszaki tevékenység, amely valamely területnek, földrajzi térnek, létesítményeik rendszerének, illetőleg egyes létesítményeiknek területi elhelyezkedését, kiterjedését, ezek egymáshoz való kapcsolatát, fejlesztési lehetőségeit, illetve szükségleteit az adottságok, a társadalmi és ökológiai igények és a komplexitás figyelembevételével kijelöli, meghatározza.
- a területrendezés koordinatív tevékenység, amely magában foglalja az adottságok, lehetőségek feltárása alapján a társadalmi céloknak megfelelő műszaki és ökológiai értelemben célszerű térbeli rend megtervezését és megvalósítását, valamint a tervektől eltérő, helytelen térbeli fejlődés megakadályozását szolgáló hatósági intézkedéseket. A területrendezés feladatai országos, vármegyei, körzeti és helyi, illetve speciális, kiemelt térségek szintjén jelentkeznek.

A területfejlesztés és rendezés célja:

Az ország kiegyensúlyozott területi fejlődése és a térségei társadalmi-gazdasági, kulturális fejlődésének előmozdítása, valamint az átfogó területfejlesztési politika érvényesítése, az országos és a térségi területfejlesztési és területrendezési feladatok összehangolása.

A területfejlesztés és a területrendezés területén használt fogalmakat a 2023. évi CII. Törvény 5.§-a rögzíti.

„5. § A törvény alkalmazásában:

1. akcióterv: a középtávú fejlesztési programokat projektsomagokra lebontó operatív terv;
2. ágazati terv: a szakpolitikai stratégia, a szakpolitikai program és a hálózatfejlesztési terv együtt;
3. együtt kezelendő térség: meghatározott módszertan és elvek mentén lehatárolt területfejlesztési szempontból egységet képező, a nagytérségnél kisebb kiterjedésű térség, amelynek egységes tervezéséhez és fejlesztéséhez országos érdek vagy más, jogszabályban meghatározott cél fűződik;
4. elmaradott, periférikus térség: azon térség, ahol a gazdasági erő, a társadalmi szolgáltatások elérhetősége és az infrastruktúra kiépítettsége jelentősen kedvezőtlenebb, mint az országos átlag;
5. határ menti térség: országhatár menti járás vagy járások összessége, ahol az államhatár befolyással van az ott élők életére;
6. Integrált Területi Program: Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, a Versenyképes Közép-magyarországi Operatív Program, illetve a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz területi szereplők számára allokált forrásainak felhasználását támogató területi programozási eszköz, ami lehetőséget ad az egyes intézkedésre eső forráskeret részbeni vagy teljes elosztására;
7. kedvezményezett járások és települések: az érvényes területfejlesztési célok figyelembevételével, statisztikai jellemzők alapján meghatározott térségek köre, amelyek közigazgatási területén megvalósítani tervezett fejlesztési programok és projektek pénzügyi, gazdasági ösztönzőkkel kiemelten támogatottak;

8. kiemelt térség: az Országgyűlés által meghatározott, egy vagy több vármegyére, illetve a fővárosra, vagy azok meghatározott területére kiterjedő, társadalmi, gazdasági vagy környezeti szempontból együtt kezelendő térség, amely egységes tervezéséhez és fejlesztéséhez országos érdek fűződik;

9. nagytérség: több vármegyét magába foglaló, összefüggő országrész, amely önálló fejlesztési stratégiával rendelkezik;

10. nagytérségi területfejlesztési stratégia: a vármegyei területfejlesztési koncepciókat összefogó, azoknak, valamint a vármegyehatárokon átnyúló területi tervezésnek keretet adó tervdokumentum;

11. operatív program: az Európai Unió pénzügyi tervezési időszakaihoz kapcsolódó, összefüggő prioritások mentén fejlesztési stratégiát meghatározó, strukturális és kohéziós alapok felhasználásával ágazati vagy területi szempontú fejlesztéseket finanszírozó terv, amelyet a Kormány döntése alapján, a tagállami benyújtást követően az Európai Bizottság hagy jóvá;

12. partnerség elve: a többszintű kormányzási megközelítésre épül és biztosítja a regionális, helyi, városi és egyéb hatóságok, a civil társadalom, a gazdasági és a szociális partnerek, továbbá adott esetben a kutatószervezetek és az egyetemek részvételét;

13. partnerségi megállapodás: tagállam által készített dokumentum, amely a 2021. január 1. és 2027. december 31. közötti időszakra vonatkozóan meghatározza az ERFA, az ESZA+, a Kohéziós Alap, az IÁA és az ETHAA programozásának stratégiai irányvonalát, valamint az ezen alapok hatékony és eredményes felhasználását szolgáló szabályozást;

14. régió: a statisztikai célú területi egységek nómenklatúrájának (NUTS) létrehozásáról szóló 2003. május 26-i 1059/2003/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott NUTS 2 szintű területi egység;

15. regionális támogatási térkép: a versenyszférába tartozó tevékenységekhez beruházási támogatás formájában nyújtható állami támogatásokat meghatározó szabályozás az ország területeire és térségeire, mely az Európai Bizottságnak a regionális állami támogatásokról szóló iránymutatása alapján kerül összeállításra;

16. szabad vállalkozási zóna: a Kormány által kijelölt, térségi gazdaságfejlesztő szervezet által koordinált, közigazgatási határokkal vagy helyrajzi számokkal lehatárolt, a gazdaságfejlesztés szempontjából együtt kezelt térség, amelyben a térség fejlődése érdekében sajátos kedvezmények érhetőek el az ott működő vállalkozásoknak;

17. területfejlesztési koncepció: az ország átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza az ország, illetve a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, a fejlesztési programok és a területrendezési tervek kidolgozásához szükséges irányelveket, továbbá információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területi szereplők számára;

18. területfejlesztési program: a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott, középtávú, komplex fejlesztési igényeket, egymáshoz kapcsolódó intézkedéseket, azok megvalósításának nyomon követését is tartalmazó terv;

19. területi szereplő: a területfejlesztés intézményrendszerének az országos szint alatt elhelyezkedő résztvevője, amely az egyes térségek területfejlesztési feladatainak ellátásában, a tervezési, programozási, vagy végrehajtási folyamatokban döntési, javaslattevő vagy konzultációs jogkörrel vesz részt;

20. területi terv: a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv;

21. területpolitika: az ország és az egyes térségek területi fejlődése fő irányainak, stratégiai fejlesztési céljainak és az ezek elérését segítő legfontosabb eszközöknek hosszú időtávra szóló meghatározása és érvényesítése, amelynek alapidokumentuma az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (a továbbiakban: OFTK).

A területfejlesztési és a területrendezési célt közvetlenül és közvetetten szolgáló tervek:

19. § (1) A területrendezés célja a fenntartható fejlődést elősegítő, a társadalmi, gazdasági és környezeti céloknak megfelelő térbeli szerkezet kialakítása és meghatározása, az ország térszerkezete és a településrendszere harmonikus fejlődésének elősegítése, az optimális területhasználat kereteinek megteremtése.

(2) A területrendezés feladata az (1) bekezdés szerinti cél elérése érdekében az országra és térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének meghatározása és a területhasználat szabályainak megállapítása, ennek keretében

a) az erőforrások feltárása, a környezet terhelésének és terhelhetőségének meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése; Hirdetés

b) a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása, a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása;

c) a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása;

d) az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása;

e) nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határ menti területrendezési tevékenység összehangolása; amely a területi tervek alapján valósul meg.

20. § (1) Az egyes szakpolitikai stratégiák és a hálózati fejlesztési terv szakpolitikai tartalmat adnak az országos területrendezési terv kidolgozásához.

(2) A települési szintű terveknek meg kell felelnie a vármegyei szintű területfejlesztési koncepciónak és – a tervhierarchia figyelembevételével – a területrendezési tervnek.

A területfejlesztés és területrendezési tervek tartalmi követelménye:

A területfejlesztési koncepció, területfejlesztési program és a területrendezési tervek tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet rendelkezik.

A kormányrendelet 1. melléklete a feltáró-értékelő vizsgálatának tartalmi követelményeit rögzíti. Annak elkészítéséhez szükséges adatok beszerzési lehetőségét, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerveket a 12., 13., 14., 15. és 16. melléklet részletezi.

Kiemelve az 1. mellékletből azokat a pontokat, amelyek a közlekedés, a közmű és elektronikus hírközlés szakági tervezés szempontjából feladatot jelentenek:

1.2. A térség adottságainak, belső erőforrásainak elemzése területi bontásban, térképi megjelenítésekkel:

a) természeti és épített környezet vizsgálata:

ad) vízvédelem (felszíni és felszín alatti vízkészletek, vízminőség),

b) térszerkezet alakulása, a területfelhasználás változásai, tendenciák:

bd) vízgazdálkodás;

c) közlekedési (országos és térségi jelentőségű közúti, kerékpáros-, vasúti, légi és vízi közlekedés) és kommunális infrastruktúra:

- ca) vonalas rendszerek, létesítmények,
- cb) egyéni és közösségi közlekedési megközelíthetőségi viszonyok,
- cc) közlekedési kapcsolati hiányok,
- cd) vízellátás,
- ce) szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás, szennyvíz- és szennyvíziszap-elhelyezés,
- cf) energiaellátás, energetikai hálózatok,

h) településhálózati adottságok:

hb) a településhálózat területen belüli és kívüli kapcsolatai (nemzetközi és nemzeti hálózatok, vonzáskörzetek, agglomerációk),

hc) települések közötti feladatmegosztások, együttműködések, mindezek szervezeti és intézményi rendszerei, figyelemmel az egyes kötelező közszolgáltatások, egyéb települési szolgáltatások biztosításának - többek között az okos város módszertana alkalmazásának - módjára, hozzáférhetőségére, fenntartási lehetőségeire, valamint az e) pont ec) alpontja szerint vizsgált demográfiai viszonyokra;

2. A térséget érintő tervezési-fejlesztési környezet áttekintése

2.1. A térséget érintő ágazati koncepciók, területfejlesztési elképzelések és hatályos területi tervek áttekintése:

- a) az OFTK térséget érintő vonatkozásai,
- b) a térséget érintő kiemelt térség területfejlesztési tervei,
- c) az Országgyűlés és a Kormány által jóváhagyott és az egyéb ágazati fejlesztési stratégiáknak az adott térségre érvényes vonatkozásai,
- d) a hazai, az adott térséggel szomszédos, azonos térségi szintű térségek és/vagy külföldi közigazgatási egységek területfejlesztési koncepcióinak és programjainak térségre vonatkozó üzenetei,
- e) a területrendezési tervek térséget érintő vonatkozásai,
- f) a térséget érintő környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozások,
- g) a térség 20 ezer lakos feletti városainak gazdaság- vagy településfejlesztési programjai és településfejlesztési koncepciói,
- h) a térség hatályban lévő ágazati tervei, programjai,
- i) vonatkozó egyéb tervek,
- j) a tervezést érintő egyéb jogszabályok.

2.4. Helyzetértékelés:

- a) a térség erősségeinek, gyengeségeinek, lehetőségeinek és a térséget fenyegető veszélyek azonosítása,
- b) a térség lehetséges fejlesztési irányainak bemutatása, és ezek alapján a lehetséges cselekvési területek azonosítása.

A területrendezési tervezést megalapozó vizsgálat készítéséhez az adatszolgáltatásra kijelölt államigazgatási szerveket a kormányrendelet 12.-13.-14.-15.-16. mellékletében rögzítették.

12. melléklet a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelethez

Az országos és kiemelt térségi területrendezési tervek készítéséhez szükséges adatbázisok és adatok

	A	B	C	D	E
1.	Adatbázis	Réteg	Attribútum	Formátum	Egyéb
2.	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Földrészlet	településazonosító, fekvés, helyrajzi szám (hrsz.), közterület/nem közterület, szektoradat,	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai

			tulajdonos típusa (állami/önkormányzati/magán), művelés alól kivett terület esetén megnevezés		Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
3.	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Művelési ág	településazonosító, művelési ág, minőségi osztály, AK érték	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
4.	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Épület	rendeltetés, tulajdonos típusa (állami/önkormányzati/magán)	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
5.	Az ország 1:10 000 méretarányú digitális szintvonalrajza	Szintvonalak	tengerszint feletti magasság	SHP shape, vonal	
6.	Digitális domborzatmodell	Digitális domborzatmodell	tengerszint feletti magasság	geotiff	DDM5
7.	Ortofotó			RGB sávkiosztású geotiff	Állami alapadat ortofotó - az elérhető legfrissebb verzió és legnagyobb felbontásban
8.	Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR)	Felszínborítás	összevont MePAR kategóriák: a) szántó, b) gyepek, c) állandó kultúra (ültetvények), d) természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek, e) infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín, f) nyílt vízfelület, g) energiaültetvény, h) elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású, kistáblás területek, amelyen belül jellemzően nincs 2500 m ² -t elérő nagyságú mezőgazdasági parcella	SHP shape	
9.	MePAR	HMKÁ védett tájképi elemek	a) kiterjedéssel rendelkező HMKÁ védett tájelemek, b) pontszerű HMKÁ védett tájelemek	SHP shape	

13. melléklet a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelethez *

A megyei területrendezési tervek készítéséhez szükséges adatbázisok és adatok

	A	B	C	D	E
1.	Adatbázis	Réteg	Attribútum	Formátum	Egyéb
2. *	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Földrészlet	településazonosító, fekvés, helyrajzi szám (hrsz.), közterület/nem közterület, szektoradat, tulajdonos típusa (állami/önkormányzati/magán), művelés alól kivett terület esetén megnevezés	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
3. *	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Művelési ág	településazonosító, művelési ág, minőségi osztály, AK érték	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
4. *	Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis	Épület	rendeltetés, tulajdonos típusa (állami/önkormányzati/magán)	SHP shape, poligon	földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Téradat-tárházban rendelkezésre álló verzió
5.	Az ország 1:10 000 méretarányú digitális szintvonalrajza	Szintvonalak	tengerszint feletti magasság	SHP shape, vonal	
6.	Digitális domborzatmodell	Digitális domborzatmodell	tengerszint feletti magasság	geotiff	DDM5
7.	Ortofotó			RGB sávkiosztású geotiff	Állami alapadat ortofotó - az elérhető legfrissebb verzió és legnagyobb felbontásban
8.	Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR)	Felszínborítás	összevont MePAR kategóriák: a) szántó, b) gyepek, c) állandó kultúra (ültetvények), d) természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek, e) infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín, f) nyílt vízfelület, g) energiaültetvény, h) elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású, kistáblás területek, amelyen belül jellemzően nincs 2500 m ² -t elérő nagyságú mezőgazdasági parcella	SHP shape, poligon	
9.	MePAR	HMKÁ védett tájképi elemek	a) kiterjedéssel rendelkező HMKÁ védett tájelemek, b) pontszerű HMKÁ védett tájelemek	SHP shape	

14. melléklet a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelethez *

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek

	A	B	C	D
1.	Térségi övezetek		A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek
2.	1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	természetvédelemért felelős miniszter	nemzeti park igazgatóság
3.	szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos	b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	természetvédelemért felelős miniszter	nemzeti park igazgatóság
4.	övezetek	c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	természetvédelemért felelős miniszter	nemzeti park igazgatóság
5. *		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Non-profit Korlátolt Felelősségű Társaság	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
6. *		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Non-profit Korlátolt Felelősségű Társaság	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
7. *		f) erdők övezete	erdőgazdálkodásért felelős miniszter	erdészeti hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal
8. *		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Non-profit Korlátolt Felelősségű Társaság	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
9.		h) tájképvédelmi terület övezete	természetvédelemért felelős miniszter	nemzeti park igazgatóság
10. *		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	kulturális örökség védelméért felelős miniszter	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal
11.		j) vízminőség- védelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatóság	területi vízügyi igazgatóság
12.		k) nagyvízi meder övezete	területi vízügyi igazgatóság	területi vízügyi igazgatóság
13.		l) VTT-tározók övezete	területi vízügyi igazgatóság	területi vízügyi igazgatóság
14.		m) honvédelmi és katonai célú terület övezete	honvédelemért felelős miniszter	honvédelemért felelős miniszter
14.a	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti egyedi- leg meghatározott vármegyei övezetek			vármegyei önkormányzat
15.	2. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Budapesti Agglomeráció kiemelt térségi övezetei és vármegyei övezetek	a) ásványi nyersanyag- gyon övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
16.	2. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről	b) rendszeresen belvíz- járta terület övezete	területi vízügyi igazgatóság	területi vízügyi igazgatóság

	szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Budapesti Agglomeráció kiemelt térségi övezetei és vármegyei övezetek			
17.	2. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Budapesti Agglomeráció kiemelt térségi övezetei és vármegyei övezetek	c) földtani veszélyforrás terület övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal
18.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	a) ásványi nyersanyagvagyon övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	
19.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	b) rendszeresen belvízjárta terület övezete	területi vízügyi igazgatóság	
20.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	c) földtani veszélyforrás terület övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	
21.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	természetvédelemért felelős miniszter	
22.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	e) tómeder övezete	területi vízügyi igazgatóság	
23.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezetei	f) borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	kincstár	

15. melléklet a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelethez *

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 1/2. mellékletében felsorolt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek

	A	B	C
1.	Térségi övezetek		A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 1/2. mellékletében felsorolt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek
2.	1. A Magyarország és kiemelt	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	nemzeti park igazgatóság
3.	térségeinek területrendezési tervéről szóló	b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatóság
4.	2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	c) ökológiai hálózat puffertérületének övezete	nemzeti park igazgatóság
5. *		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
6. *		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
7. *		f) erdők övezete	erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
8. *		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
9.		h) tájképvédelmi terület övezete	nemzeti park igazgatóság
10. *		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	örökségvédelmi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
11.		j) vízminőség-védelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatóság
12.		k) honvédelmi és katonai célú terület övezete	honvédelemért felelős miniszter
13.	2. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési	a) ásványi nyersanyagvagyon övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
14.	tervről szóló	b) rendszeresen belvízjárta terület övezete	területi vízügyi igazgatóság
15.	2018. évi CXXXIX. törvény szerinti kiemelt térségi övezetek	c) földtani veszélyforrás területe övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
16.	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési	a) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	nemzeti park igazgatóság
17.	tervről szóló	b) tómeder övezete	területi vízügyi igazgatóság
18. *	3. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott egyedi övezetek	c) borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Nemzeti Földügyi Központ

16. melléklet a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelethez *

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 1/1. mellékletében felsorolt, a Budapesti Agglomerációhoz tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek

	A	B	C
1.	Térségi övezetek		A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 1/1. mellékletében felsorolt, a Budapesti Agglomerációhoz tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek
2.	1. A Magyarország és kiemelt	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	nemzeti park igazgatóság
3.	térségeinek területrendezési tervéről szóló	b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatóság
4.	2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nemzeti park igazgatóság
5. *		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
6. *		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
7. *		f) erdők övezete	erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
8. *		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
9.		h) tájképvédelmi terület övezete	nemzeti park igazgatóság
10. *		i) világörökségi és világörökségi városi területek övezete	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal
11.		j) vízminőség-védelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatóság
12.		k) nagyvízi meder övezete	területi vízügyi igazgatóság
13.		l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	honvédelemért felelős miniszter
14.	2. A Magyarország és kiemelt	a) rendszeresen belvízjárta terület övezete	területi vízügyi igazgatóság
15.	térségeinek területrendezési tervéről szóló	b) ásványi nyersanyagvagyon övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
16.	2018. évi CXXXIX. törvény szerinti kiemelt térségi övezetek	c) földtani veszélyforrás területe övezete	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal

A területrendezési tervezést megalapozó, az államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján elkészített helyzetfeltárás, helyzetelemzés és értékelés nyújt alapot a vármegyei, kiemelt térségi és országos területrendezési tervek további munkarészeinek az elkészítésére.

A megalapozó vizsgálatokra támaszkodó területfejlesztési koncepció és program készítésének tartalmi követelményeit a kormányrendelet mellékleteiben részletezik.

A 3. melléklet a vármegyei területfejlesztési koncepció és program javaslattevő fázisának tartalmi követelményeit részletezi.

Az 5. melléklet a kiemelt térségi területfejlesztési koncepció és program javaslattevő fázisának tartalmi követelményeit részletezi.

A 6. melléklet az országos területfejlesztési koncepció részletes tartalmi követelményeit részletezi.

Az elkészített területfejlesztési koncepciókat az érintett területet kezelő testülete, vármegyei területrendezési tervet a vármegyék képviselő testületei, az országos területrendezési tervet a kiemelt területrendezési tervekkel együtt az országgyűlés határozati javaslattal fogadja el. A fejlesztési koncepció elfogadását követően készülhetnek el a területrendezési tervek.

A területrendezési tervek tartalmi követelményeit a kormányrendelet 7. mellékletében rögzítették.

A 7. melléklet : A területrendezési tervek részletes tartalmi követelményei

I. Előkészítő fázis

1. Nagytérési összefüggések és külső kapcsolatok vizsgálata.
2. Előzmények feltárása (a térséget érintő területi tervek, ágazati koncepciók és programok, valamint a feladat szempontjából jelentős településtervek, a hatályos területrendezési terv hatásainak átfogó értékelése).
3. Természeti, táji és épített környezet vizsgálata.
4. A térségi területfelhasználás változásának és tendenciáinak vizsgálata a térségi területfelhasználási kategóriák figyelembevételével
5. A térszerkezet és a településrendszer alakulása
6. Közlekedés (közúti, kerékpáros-, vasúti, légi és vízi közlekedés, megközelíthetőségi viszonyok, kapcsolati hiányok vizsgálata és értékelése).
7. Energetika (energetikai hálózatok, energiaellátás, megújuló energiák).
8. Gazdasági adottságok vizsgálata
 - 8.1. főbb gazdasági ágazatok, azok fejlődési irányai: agrárágazat, erdőgazdálkodás, vízgazdálkodás, ipar, szolgáltatás stb.,
 - 8.2. a térség gazdaságának versenyképességét befolyásoló tényezők.
9. A területrendezési terv területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatának megkezdése (a 9. vagy 9/A. melléklet szerinti tartalommal).
10. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet szerinti környezeti értékelés tematikájának meghatározása, az értékelés megkezdése.

II. Javaslattevő fázis (terv készítése) A) Elfogadásra kerülő munkarészek:

1. Térségi szerkezeti terv
 - 1.1. A térségi területfelhasználás rendje a térségi területfelhasználási kategóriák szerint
 - 1.1.1. * Az Országos Területrendezési Tervben, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriák: a) erdőgazdálkodási térség, b) mezőgazdasági térség, c) vízgazdálkodási térség és d) települési térség.
 - 1.1.2. * Érintettség esetén a vármegyei területrendezési tervben megállapított további területfelhasználási kategória: sajátos területfelhasználású térség.
 - 1.2. A műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje
 - 1.2.1. * Az Országos Területrendezési Tervben, valamint érintettség esetén a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított országos jelentőségű elemek:
 - 1.2.1.1. gyorsforgalmi út
 - 1.2.1.2. főút
 - 1.2.1.3. nagysebességű vasútvonal
 - 1.2.1.4. egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
 - 1.2.1.5. nemzetközi kereskedelmi repülőtér
 - 1.2.1.6. közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
 - 1.2.1.7. országos kerékpárút törzshálózati vonal
 - 1.2.1.8. országos kikötő
 - 1.2.1.9. határkikötő
 - 1.2.1.10. atomerőmű

- 1.2.1.11. egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű
- 1.2.1.12. 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 1.2.1.13. 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 1.2.1.14. 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 1.2.1.15. földgázszállító vezeték
- 1.2.1.16. kőolajszállító vezeték
- 1.2.1.17. termékvezeték
- 1.2.1.18. VTT-tározó
- 1.2.1.19. országos vízkár-elhárítási célú tározó
- 1.2.1.20. kiemelt jelentőségű vízi építmény
- 1.2.1.21. elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- 1.2.1.22. országos csatorna
- 1.2.1.23. radioaktív hulladék-tároló
- 1.2.1.24. veszélyeshulladék-égetőmű
- 1.2.1.25. veszélyeshulladék-lerakó
- 1.2.2. * Érintettség esetén a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított térségi jelentőségű elemek:
 - 1.2.2.1. főúti településselkerülő szakasz
 - 1.2.2.2. térségi szerepű összekötő út
 - 1.2.2.3. egyéb mellékút
 - 1.2.2.4. országos vasúti mellékvonal
 - 1.2.2.5. térségi repülőtér
 - 1.2.2.6. térségi kerékpárút
 - 1.2.2.7. térségi kikötő
 - 1.2.2.8. kompátkelőhely
 - 1.2.2.9. térségi logisztikai központ
 - 1.2.2.10. 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű
 - 1.2.2.11. térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
 - 1.2.2.12. átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
 - 1.2.2.13. földgázelosztó vezeték
 - 1.2.2.14. térségi hulladékkezelő
 - 1.2.2.15. térségi csatorna
 - 1.2.2.16. másodrendű árvízvédelmi fővédvonal
 - 1.2.2.17. 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nál kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetősége

2. Térségi övezetek

2.1. * Az Országos Területrendezési Tervben, valamint érintettség esetén a vármegyei területrendezési tervben megállapított országos övezetek:

- 2.1.1. Ökológiai Hálózat magterülete
- 2.1.2. Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területe
- 2.1.3. Ökológiai Hálózat pufferterülete
- 2.1.4. kiváló termőhelyi adottságú szántók
- 2.1.5. jó termőhelyi adottságú szántók
- 2.1.6. erdők
- 2.1.7. erdőtelepítésre javasolt terület
- 2.1.8. tájképvédelmi terület
- 2.1.9. világörökségi és világörökségi várományos területek
- 2.1.10. vízminőség-védelmi terület
- 2.1.11. nagyvízi meder
- 2.1.12. VTT-tározók
- 2.1.13. honvédelmi és katonai célú terület

2.2. * Érintettség esetén a vármegyei területrendezési tervben megállapított vármegyei övezetek:

- 2.2.1. ásványi nyersanyagvagyon
- 2.2.2. tanyás területek
- 2.2.3. rendszeresen belvízjárta terület
- 2.2.4. földtani veszélyforrás terület
- 2.2.5. * egyedileg meghatározott vármegyei övezet

3. Területrendezési szabályzat B) Megalapozó munkarészek:

1. A területrendezési tervet megalapozó szakági tervjavaslatok és azok műleírásai, különös tekintettel a fejlesztéspotenciál-alapú területfelhasználás-alakítási, a közlekedési és egyéb infrastruktúra-hálózati, a tájrendezési, a természetvédelmi, a környezetvédelmi, a mező- és erdőgazdálkodási és a vízgazdálkodási szakági javaslatokra.
2. * Területrendezési intézkedési javaslat, különös tekintettel a terv megvalósítását szolgáló közlekedési és egyéb infrastruktúra-hálózati, tájrendezési, természetvédelmi, környezetvédelmi intézkedésekre, valamint a tervben foglaltak településrendezési tervekbe való beépítését szolgáló koordinációs tevékenységre.
3. A területrendezési tervek megalapozását szolgáló területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat (a 9. vagy 9/A. melléklet szerinti tartalommal).
4. Az elfogadásra kerülő munkarészekre vonatkozó összefoglaló indokolás.
5. Tervezői nyilatkozat arról, hogy a területrendezési terv megfelel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek.
6. A tervező igazoló számítása arról, hogy a területrendezési terv összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltakkal.

III. Elfogadási fázis

A jogszabálytervezet egyeztetésével és elfogadásával összefüggésben a területrendezési tervek dokumentálásának szabályai:

- a) az egyes munkafázisok eredményét külön kell dokumentálni, a munkafázison belül az egyes munkarészek összevonhatók;
- b) elkülöníthető módon kell dokumentálni az elfogadó szerv által jóváhagyásra kerülő munkarészeket;
- c) az egyeztető eljárás eredményét (az egyes munkafázisok dokumentációjára érkezett észrevételek és tervezői válaszokat) dokumentálni kell;
- d) a papíralapú dokumentálás mellett a teljes tervanyagot elektronikus dokumentumként (pdf formátumban) is elő kell állítani;
- e) a területrendezési tervek elfogadásra kerülő rajzi munkarészeinek a hiteles példányait az alábbi jellemző méretarányban kell megjeleníteni.

A jóváhagyási eljárás során a területfejlesztési koncepciót és a területrendezési tervet is véleményeztetni kell az államigazgatási szervekkel. A kormányrendelet 10. melléklete a területfejlesztési koncepciók és programok véleményezésére jogosult szerveket, a 11. melléklete a területrendezési tervek véleményezésére jogosult szerveket sorolja fel.

A véleményezési eljárást követően a kormányrendelet rendelkezik a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv egyeztetésük utáni elfogadásukról és közzétételük részletes szabályairól.

3. A TELEPÜLÉSTERVEZÉSBEN VALÓ RÉSZVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÁLTALÁNOS ALAPISMERETEK

„Az életünk körülményeit mindig törekszünk optimális szinten tartani, jobbítani, így tágabb környezetünket: lakóhelyünket, a települést, ahol élünk, dolgozunk is igyekszünk fejleszteni. A településfejlesztés tehát a cél, amelynek egyik lényeges eszköze a településrendezés.”

A településrendezés feladata a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra hálózatának kialakítása, az építés, helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

A településrendezés keretében a település adottságait és lehetőségeit kihasználva, megőrizve a jellegzetes településrészeket, utcaképeket, építészeti és természeti értékeket a település területének valamennyi telkére vonatkozóan annak felhasználási és beépítési lehetősége kerül meghatározásra, arra vonatkozó helyi szabályok rögzítésével.

A településrendezésre vonatkozó korábbi törvényt 2024. október 30.-án életbe lépő 2023. évi C. (röviden Méptv.) törvény a magyar építészetről váltotta fel. Ez a törvény kiterjed a településen történő építés teljes folyamatának és az abban résztvevőknek a szabályozására.

1. § E törvény célja

- a) a polgári jó ízlés elősegítése és az életminőség javítása,
- b) az építészeti örökségünk és zöldfelületeink megőrzése és védelme,
- c) a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvása,
- d) a kiszámítható településstervezés és a takarékos területgazdálkodás elősegítése,
- e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak érvényesíthetőségét és a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja a magyar építési anyagok felhasználásával,
- f) az épített környezet akadálymentesítésének és az egyenlő esélyű hozzáférés elősegítése,
- g) az építési folyamat során a tájépítészet szerepének erősítése,
- h) az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a civil és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása,
- i) az épített környezet tervezése, kialakítása során az egyetemes tervezés követelményének érvényre juttatása.

2. § E törvény hatálya kiterjed:

- (1) a) az állam építésügyi, országos településképvédelmi és műemlékvédelmi, valamint az önkormányzat építésügyi, településfejlesztési, településrendezési és helyi településképvédelmi feladatainak meghatározására,
- b) a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráira,
- c) a főépítési szervezetrendszer és a tervtanácsok működésének szabályozására,
- d) a településfejlesztésre és a településrendezésre, valamint a településképvédelmére,
- e) az építmények és tájépítészeti alkotások építési, telepítési előírásainak meghatározására,
- f) az építési anyagok követelményeinek kialakítására, minőségének biztosítására, beépítési feltételeinek megállapítására,

g) az építési folyamat szabályozására,

h) az épített környezet fenntartható és esztétikus, továbbá – közhasználatú építmények esetében – minden ember számára egyenlő eséllyel hozzáférhető, akadálymentes kialakítására, valamint az építmények és tájépítészeti alkotások építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban együtt: építészeti-műszaki tervezés),

i) a műemlékvédelemre,

j) a településtervezés és településképvédelem részét képező önkormányzati határozatokra és helyi önkormányzati rendeletekre, valamint a településképi önkormányzati hatósági hatáskör ellátására,

k) az építésügyi és műemlékvédelmi hatósági hatáskörök gyakorlására,

l) az építésgazdaságra, a körébe tartozó kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására, az építésgazdasággal kapcsolatos feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, továbbá a vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására, és

m) az a)–l) pontban foglaltakra vonatkozó előírások megállapítására és alkalmazásuk elősegítésére.

(2) E törvényt a sajátos építményfajták tekintetében a rájuk vonatkozó törvényekkel, kormányrendeletekkel, önálló szabályozó szerv vezetője által kiadott rendeletekkel és miniszteri rendeletekkel együtt, a bennük foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) A sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítoszalag-pálya, az út, az ivóvíz- és szennyvíz-vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a széndioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény nyomvonalas jellegű építménynek minősülnek.

A Méptv-ben rögzítették azokat a fogalmakat és meghatározásokat, amelyek a településrendezés folyamatában előfordulnak, de az Méptv.-ben rögzítették a településrendezés folyamatának eljárási szabályait, a településrendezés rendszerét és azok tartalmát is.

A Méptv-ben rögzített településfejlesztésre, településrendezésre és a településképvédelmének biztosítására készül a településtervben. A településtervek tartalmi követelményeit, az egyeztetés és elfogadás rendjét, valamint egyes településrendezési sajátos intézményeit a 419/2021 (VII.15.) korm. rendelet részletezi.

A 419/2021 (VI.15.) korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló rendelet:

1. § E rendelet hatálya

a) a településfejlesztési tervre (a továbbiakban: fejlesztési terv),

b) a településrendezési tervre (a továbbiakban: rendezési terv),

c) a településrendezési illeszkedés követelménye alkalmazásának részletes szabályaira,

d) egyes településrendezési sajátos jogintézményekre,

e) a településképvédelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra, továbbá

f) a fejlesztési terv, a rendezési terv, a közterület-alakítási terv, a településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) és a településképi rendelet elkészítésének, egyeztetésének, elfogadásának és módosításának rendjére terjed ki.

A kitűzött településfejlesztési cél és az elérendő rendezett megvalósítás folyamata több szakaszra bontható:

- **kiindulási állapotot rögzítő:** a **település megalapozó vizsgálatának** elkészítésében, helyzet-elemzésben és helyzetértékelésben kell rögzíteni. Ennek részletezett fejezeteit a 419/2021 (VII.15.) korm rendelet 1. melléklete tartalmazza. A megalapozó vizsgálatához szükséges adatok átadására kijelölt adatszolgáltatókat, a kormányrendelet 10. melléklete rögzíti.
- **a cél elérését szolgáló: fejlesztési és rendezési javaslatot** előkészítő alátámasztó javaslat követelményeit, részletezett fejezeteit a korm rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- **a célba érkezés: a településfejlesztési terv,** amelynek tartalmi követelményeit a korm rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A településfejlesztési terv főbb szakaszai:

1. Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik – a jövőkép megvalósítása érdekében –

- a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöldinfrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. A cselekvési program tartalmazza az anti-szegregációs programot, ha a településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program – a 3. pontban foglaltakon túlmenően – tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. **(ez a tervlap veszi át a település korábbi szerkezeti tervének szerepét)**

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap – az 5. pontban foglaltakon túlmenően – a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- f) a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a település-fejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

Az elkészült fejlesztési tervet a rendeletben előírt egyeztetési folyamat során a 11. mellékletben rögzített államigazgatási szervek véleményezik, azt követően a területi főépítész kiadja a záróvéleményt. A záróvélemény alapján az érintett település képviselőtestülete, a működési szabályzatukban rögzítettek betartásával testületi döntéssel, határozati javaslattal zárja le a településfejlesztési tervet.

A határozati javaslattal elfogadott településfejlesztési terv alapján készíthető el a település helyi építési szabályzata, amely az állampolgárok, a telektulajdonosok számára rögzíti az ingatlanok hasznosítási lehetőségét és annak fejlesztését szolgáló építési, illetve módosítási lehetőségének paramétereit.

A fejlesztési tervlapon a település szerkezeti kialakításának hosszútávú tervét rögzítették, amelyben a beépítésre szánt (pl. lakóterület), illetve a beépítésre nem szánt (pl. erdő) területek hasznosítási lehetőségét, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtő-utakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, elektronikus hírközlő hálózat fő elemeit), a közparkokat, a védett, és védőterületeket. A fejlesztési tervlapon rögzítették a a funkció megváltoztatására javasolható területeket.

A beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területekbe sorolható hasznosítási lehetőségeket korábban, a ma már hatályát veszített 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (köznyelven OTÉK) rögzítette, amelynek szerepét 2025. január.02.-tól a 280/2024 (IX.30.) korm rendelet vette át, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatát rögzítő, röviden TÉKA.

A TÉKA II. fejezete rögzíti a városok és községek, összefoglalva a települések területén valamennyi telek építési szempontból történő területhasznosítási lehetőségét. Ez alapján jelölhető ki beépítésre szánt és

beépítésre nem szánt terület, amelyeken belül a beépítésre szánt területen az építési övezetekben, illetve beépítésre nem szánt területeken az övezetekben, a beépítésre szánt területen az építési telkeken, illetve beépítésre nem szánt területeken a telkeken mekkora beépítettség, területhasználat és annak milyen paraméterei engedhetők meg.

A TÉKA 11.§-a rögzíti a közművesítettség mértékének lehetőségeit.

A TÉKA a területhasználatot meghatározó övezeti lehetőségeket beépítésre szánt és nem szánt területekre tagoltan részletezi.

- beépítésre szánt területekkel a 15-27.§ foglalkozik: lakóterületek, településközponti vegyes területek, intézményi vegyes területek, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, általános gazdasági területek, ipari gazdasági területek, egyéb ipari gazdasági területek, üdülőházas, üdülőterületek, hétvégi házas üdülőterületek, különleges beépítésre szánt területek bontásában.
- beépítésre nem szánt területekkel a 28-39. § foglalkozik: közúti közlekedési területek, egyéb közlekedési területek, közműelhelyezési területek, hírközlési területek, közpark zöldterületek és közkert zöldterületek, védelmi célú erdőterületek, rekreációs erdőterületek, egyéb erdőterületek, kertes mezőgazdasági területek, általános mezőgazdasági területek és tájgazdálkodási területek, mezőgazdasági birtoktestek és birtokközpontok, tanyák, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges beépítésre nem szánt területek bontásában.

A TÉKA 1. számú mellékletében rögzítik a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	közúti közlekedési terület	10		5
4.	egyéb közlekedési terület	10		
5.	közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
6.	hírközlési terület	hírközlés épülete		
7.	közpark zöldterület	3	7,5	70
8.	közkert zöldterület	3	7,5	60
9.	védelmi célú erdőterület	0,2		
10.	rekreációs erdőterület	5		
11.	egyéb erdőterület	0,5		
12.	kertes mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
13.	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
14.	tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5	
15.	vízgazdálkodási terület	3	4,5	
16.	természetközeli terület	0		
17.	különleges beépítésre nem szánt terület	10		50

A közlekedési és közműves területekre vonatkozóan, a beépítésre nem szánt területek hasznosítási lehetőségét vizsgáló 28.-30. §, valamint a 37. §-ban kerül részletezésre.

A fejlesztési tervvel összhangban készül az egyes települések helyi építési szabályzata, amelynek térképi melléklete a település szabályozási tervlapja.

A 419/2021 (VII.15.) korm rendelet 4. melléklete részletezi a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit. A településeket két fő csoportra osztva, az 5000 fő feletti illetve az 5000 fő alatti településekre osztásban.

A helyi építési szabályzat térképi mellékleteként készül a szabályozási tervlap, amelynek tartalmát, a tervlapont alkalmazható szabályozási elemeket is a kormány rendelet szabályozza.

A helyi építési szabályzatot, a kötelező mellékleteként csatolt térképi szabályozási tervlappal együtt, a korm rendeletben előírt egyeztetési folyamat során a 11. mellékletben rögzített államigazgatási szervek véleményezik, azt követően a területi főépítész kiadja a záróvéleményt. A záróvélemény alapján az érintett település képviselőtestülete, a működési szabályzatukban rögzítettek betartásával testületi döntéssel, rendelettel zárja le és hirdeti ki a településtervet.

A helyi építési szabályzat településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket tartalmazó része, valamint a településképi rendelet hatálya a teljes települési közigazgatási területre kiterjed. A településképi rendelet a helyi építési szabályzat kötelezően csatolt része, véleményezési eljárásának lefolytatási szabályait szintén a kormányrendelet tartalmazza, amelyet aztán rendeletként fogad el a település képviselő testülete.

A településtervezési folyamatban speciális feladatként kell elkészíteni az ún telepítési tanulmánytervet. Erre akkor van szükség, ha egy konkrét beruházási, fejlesztési, vagy módosítási szándék a hatályos településterv keretében nem valósítható meg, illetve minden olyan beruházásnál, ahol településrendezési szerződés kötése szükséges. Ennek megalapozását szolgálja a telepítési tanulmány.. Tartalmi követelményeit a 419/2021 (VII.15.) korm rendelet 7. melléklete rögzíti, amelynek tartalmaznia kell a beruházás megvalósításával járó fejlesztések beruházásának átvállalási részét, mértékét is. Ennek a telepítési tanulmánytervnek a képviselő testület általi elfogadása esetén, nyílik meg a lehetősége a településterv szükséges módosításának az elindításához.

4. ÁLTALÁNOSAN ELVÁRT TÖRVÉNYI, RENDELETI ISMERETEK A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉssel KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ

Előzetes tájékoztatásul, a terület és a településtervezést, valamint általánosan az építési tevékenységet korábban szabályozó rendeletek, törvények 2024 októberétől megváltoztak. A régi rendeletek hatálya kívül kerültek, kivételként kell említeni a területtervezés rendeletét, a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendeletet a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló rendeletet, amely némi módosítással, de érvényben maradt.

A törvényi, rendeleti változásokkal együtt, az egyes tervezési munkák készítésének tartalmi követelményei és elnevezései is változtak.

Új törvény született, a 2023. évi C törvény (Méptv) a magyar építészetről, amely az építészeti feladatokat és az ahhoz kapcsolódó tevékenységeket, intézményi háttérükkel együtt közös törvénybe foglalta.

Érvényben maradt a 2018. évi CXXXIX. törvény, a MaTrT, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MA TrT) szóló törvény, amely magában foglalja az Országos Területrendezés Tervet (OTrT), a Budapest Agglomerációjának Területrendezési tervét (BATrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervét (BKÜTrT). A kiemelt területek, a vármegyék területrendezési terveinek a felülvizsgálatát az új tartalmi követelményeknek, az időközben született rendeleteknek megfelelően 2027. júliusáig el kell készíteni, azzal a MaTrT szerepét teljesen át fogja venni a Méptv.

A településtervezés kereteit rögzítő 419/2021 (VII.15.) korm rendelet a településtervek tartalmi követelményeiről, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló rendelet is módosításokkal érvényben marad, előzetes szándékok szerint korlátozott ideig, 2027-ig.

A 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló OTÉK rendelet hatályát veszttette, szerepét a 280/2024 (IX.30.) kormányrendelet a TÉKA vette át.

Meg kell említeni még a megnevezési változásokat is. A korábbi településrendezési eszközök helyett a település rendezéstervét röviden településtervnek kell nevezni.

A korábbi településrendezési eszközökben szereplő munkarészek, bár nyomon követhetők a településtervben is, de a terv felépítése alapvetően változott.

A településrendezési eszközöknél a vizsgálatokat helyzetfeltárásnak, helyzetelemzésnek és értékelésnek nevezték, az új megfogalmazásban ezt megalapozó vizsgálatként foglalták össze, amelyhez ugyan úgy kapcsolódik az összefoglaló helyzetelemzés és értékelés is.

Alapvető változás az új alátámasztó javaslat készítésének igénye.

A korábbi településszerkezeti terv készítése helyett fejlesztési terv készítését írja elő a rendelet, amely több lépcsőben alapozza meg a település hosszútávú fejlesztésének területfelhasználási tervét. A fejlesztési tervhez meg kell határozni a település jövőképét, a fejlesztési stratégiát, cselekvési programot, annak részletes tervét, majd el lehet készíteni a fejlesztési tervlapot, amely a korábbi szerkezeti terv szerepét veszi át. Ennek határozati javaslati elfogadásával nyújt alapot a településtervezés befejező aktusának elkészítésére.

Korábban szabályozási tervi munkarész helyett helyi építési szabályzat készítését írja elő a rendelet, amelynek 1. sz mellékletét képezi a szabályozási terv.

A helyi építési szabályzathoz kapcsolódik még a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet is.

A területrendezés és településtervezéshez tartozó rendeletek feltétlen közül feltétlen szükséges ismerni:

- 2023. évi CII. törvény területfejlesztésről (1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről helyett)
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) helyett)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MA TrT)
- 280/2024 (IX.30.) korm rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) helyett)
218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól
- 281/2024 (IX.30) korm rendelet a az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról helyett)
- 419/2021. (VII.15.) Korm rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről helyett, továbbá A településképi arculati kézikönyvek elkészítése a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény végrehajtása helyett, továbbá a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról helyett)

5. A KÖZLEKEDÉSI SZAKÁG SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELET- TEK ISMERETÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSSSEL KAPCSOLA- TOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ

- 2023. évi CII törvény a területfejlesztésről
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- 2011. évi CLXXXIX törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 280/2024 (IX. 30.) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)
- 419/2021 (VII. 15.) Korm.rendelet településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 1988 évi I. törvény a közúti közlekedésről
- 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet a utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről
- 26/2021 (V. 31.) ITM rendelet az útügyi igazgatásról
- Közutak tervezése útügyi műszaki előírás

6. A VÍZI-KÖZMŰ SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERTÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról (többször módosítással)
- 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról (többször módosítással)
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről (többször módosítással, sajnálatosan területfelhasználási lehetőségek szempontból nagyon elavult!)
- 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól (többször módosítással)
- 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról (többször módosítással)
- 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról (többször módosítással)
- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről (többször módosítással)
- 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról (többször módosítással)
- 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról (többször módosítással)
- 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
- 74/2014. (XII. 23.) BM rendelet a folyók mértékadó árvízszintjeiről
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának ki egészítő szabályozásáról

7. AZ ENERGIA-KÖZMŰ SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ

- 2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról
- 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendelet a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról
- 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról (7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról helyett)
- 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról
- 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről
2008. évi XL. törvény a földgázellátásról
- 51/2011. (IX. 30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról
- 2013. évi XXII. törvény a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalról
- 2015. évi LVII. törvény az energiahatékonyságról
- 122/2015. (V. 26.) Korm. rendelet az energiahatékonyságról szóló törvény végrehajtásáról
- 299/2017. (X. 17.) Korm. rendelet a megújuló energiaforrásból termelt villamos energia kötelező átvételi és prémium típusú támogatásáról
- 1/2024. (II.27.) SZTFH rendelet a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a gáz-elosztó vezetékek biztonsági szabályzatáról szóló 18/2022 (I.28.) SZTHFrendelet és a sténhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági szabályzatáról szóló 26/2022 (I. 31.) SZTFH rendelet módosításáról.

8. AZ ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SZAKÁGRA VONATKOZÓ TÖRVÉNYEK ÉS RENDELETEK ISMERETÉNEK IGÉNYE, A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSSSEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK MEGVÁLASZOLÁSÁHOZ

2020. évi LXXXV. törvény - az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvénynek az Európai Elektronikus Hírközlési Kódex létrehozásáról szóló irányelv átültetésének kötelezettségével összefüggő módosításáról

- 2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről
- 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról (A 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról helyett)
- ÚJ TERVEZÉSI SEGÉDLET NMHH 2024. november: Módszertani útmutató a településtervek készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez (Módszertani útmutató a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez (2015. október) helyett)