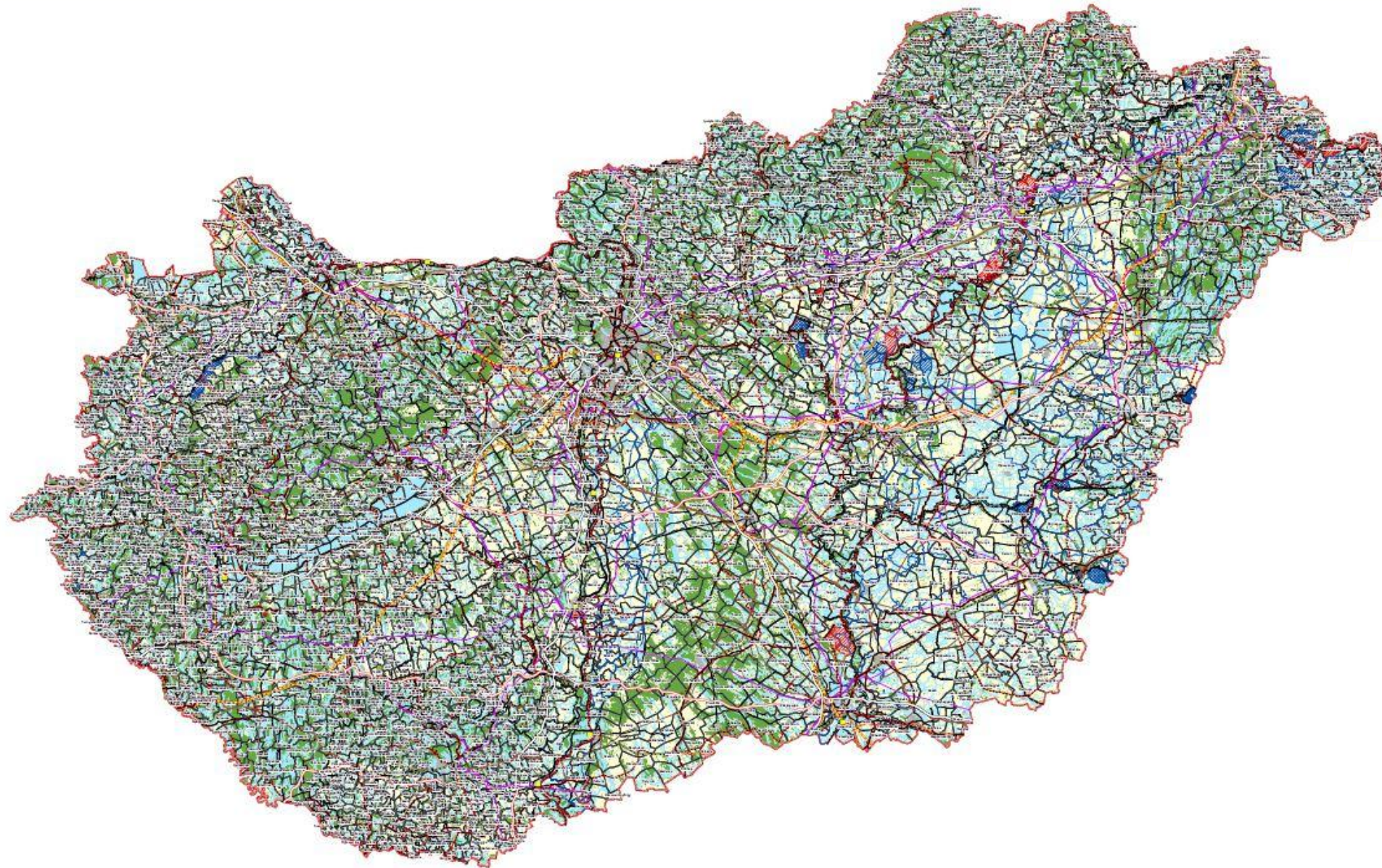


A megyei területrendezési tervek felülvizsgálatának előrehaladása, tervi tapasztalatok





Felülvizsgálat folyamata, az összhang megteremtése az ország területrendezési tervével (OTrT)

- A területrendezési tervek egy időben történő megújítását a 1567/2015. (IX.4) Korm. Határozat írta elő.
- **Az Országgyűlés 2018. 12.12-i ülésnapján elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt** (továbbiakban Trt.), mely a Magyar Közlöny 2018.12.28-n megjelent 216. száma hirdetett ki
- **A Trt.-vel való mielőbbi összhang megteremtésére a megyei önkormányzatok pénzügyi támogatást kaptak a feladat ellátására a központi költségvetésből 2017.decemberben kötött támogatási szerződéssel (20 mFt/megye)**
- A megyei terv módosításának főbb tervezési feladatai a beszerzési pályázatot elnyerő tervezői csapatok számára:
 - Szakmai rendezvénysorozatok, fórumok, konzultációk tartása
 - Szakmai kérdőív a megye települései számára
 - Megalapozó vizsgálat, előkészítő dokumentáció
 - Javaslattételi munkarész valamint környezeti értékelés elkészítése

Újdonság a megyék részére

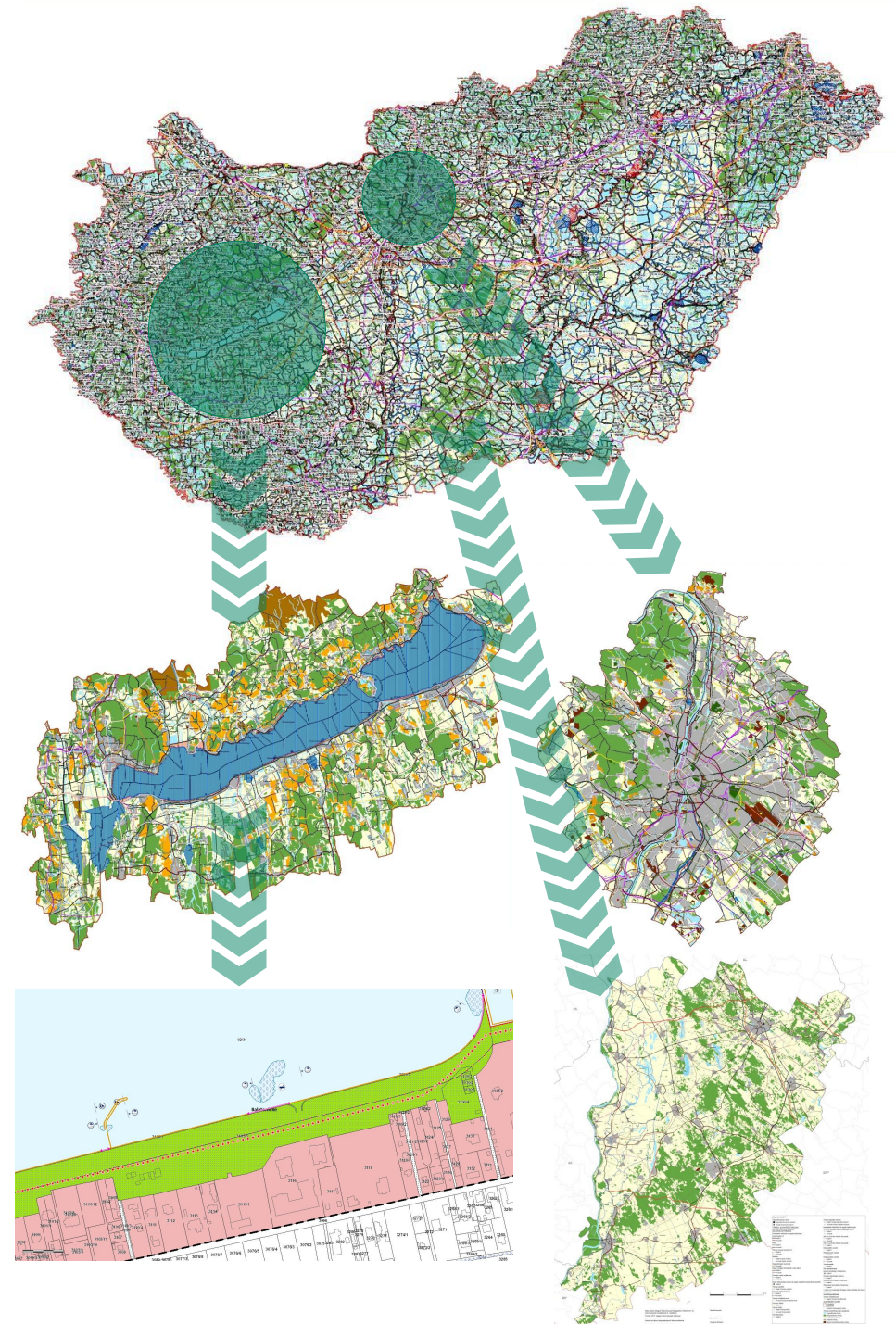
- **Digitális alapadat-szolgáltatások** (a DTA-50 helyett az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisra épülő alaptérkép, további számos térítésmentes digitális téradat állt rendelkezésre a vonatkozó korábbi jogszabály-módosítások eredményeként az alapvető állami téradatbázisokból)
- **Az OTrT vektoros téradatainak megyei bontásban történt átadása**
- Az E-TÉR tájékoztató moduljába való **visszatölthetőség érdekében** a 218/2009. Kormányrendelet által előírt tervi műszaki követelmények és előírások betartásához induló, a műszaki séma sablonjait jelentő **alapadatcsomag** kiadása
- A miniszteri állásfoglalás kiadása előtt a beérkezett **vektoros SHP állományok előzetesen** a Kr. szerinti **térinformatikai ellenőrzése** a Lechner Tudásközpont által, az eredmény beépítése az észrevételekbe
- A **teljes véleményezési folyamat** a - tesztüzemben működő - **digitális rendszerben** zajlott (E-TÉR béta)

Egyszerű, inkább rajzi jellegű jelkulcsból séma és formátum – Igazodás szabályozása az egységes elkészítéshez és utófeldolgozáshoz

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1.	Réteg			Attribútum adatok						Jelkulcs	
2.	Objektum kód/rétegnév	Objektum típus	Objektum megjelölése	Típus-specifikus tulajdonságok	Oszlopnév	Adattípus	Értékkészlet		Objektum megjelenítési módja	Objektum színe	
3.	tersegi_terulet_felhasznalasi_kategoriak	Térségi terület-felhasználási kategóriák	poligon	Kategória	KATEGORIA	string	erdo_t	Erdőgazdálkodási térség		R:101 G:168 B:67	
4.							mg_t	Mezőgazdasági térség		R:255 G:255 B:217	
5.							vg_t	Vízgazdálkodási térség		R:166 G:234 B:255	
6.							t_t	Települési térség		R:178 G:178 B:178	
7.							s_t	Sajátos területfelhasználású térség		R:115 G:38 B:0	
8.				Elfogadó jogszabály száma	ELF_JOGSZ	string		pl. 12/2010. megyei önkorm. rendelet			
9.	telepules_rendszer_elemei	Településrendszer elemei	pont	Kategória	KATEGORIA	string	rtk	Regionális térszervező központ		R:0 G:0 B:0 (12pt) R:130 G:130 B:130 (16pt) R:0 G:0 B:0 (20pt)	
10.							ttk	Térségi térszervező központ		R:0 G:0 B:0 (10pt) R:130 G:130 B:130 (14pt)	
11.								Elfogadó jogszabály száma		ELF_JOGSZ	string

A felülvizsgálat megindulása és előrehaladása

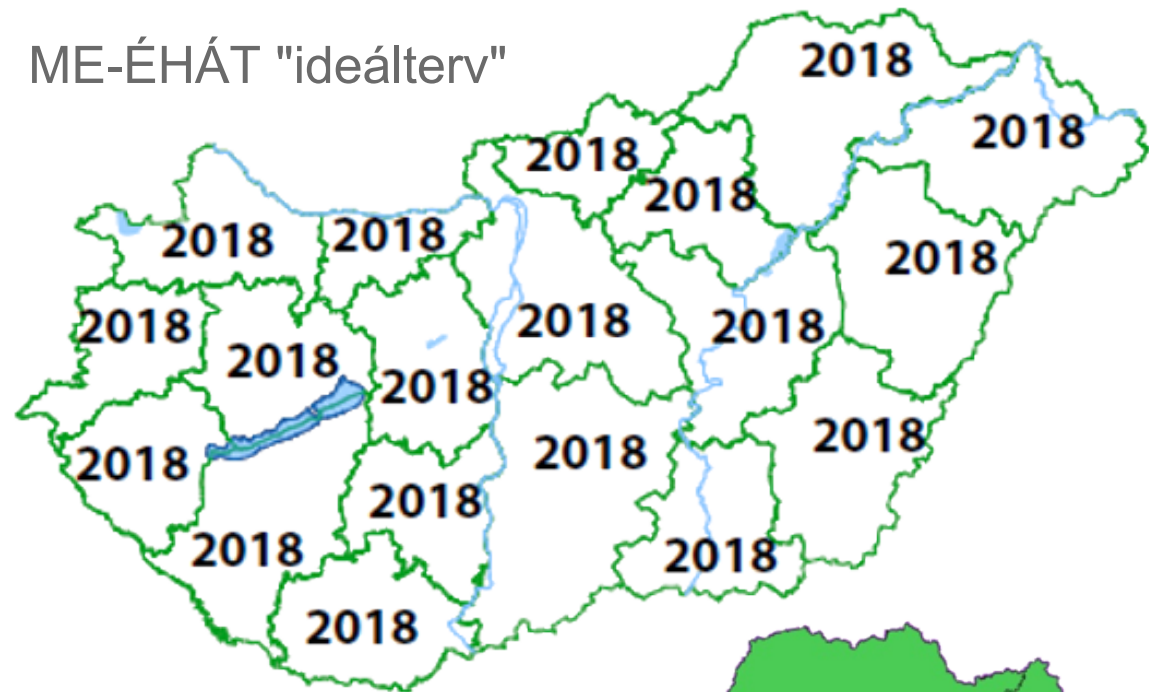
- 2019-ben 2 megye (elsőként Zala megye, beérkezés: 2019.05.17.) készült el
- 2020-ban további 15 megye felülvizsgálat megtörtént
- **A széleskörű szakmai véleményezés mind a 19 megyében lezajlott**
- A beérkezett észrevételeket a tervezők feldolgozták és megválaszolták (Vas megyében a tervezői válaszadás még folyamatban)
- Az egyeztetés következő szintjében az **állami főépítési nyilatkozatokat** a Trt.-vel való összhangról a 17 megye beszerezte
- A területrendezésért felelős miniszter részéről az észrevételeket tartalmazó **miniszteri állásfoglalás a 17 megyében** kiadásra került



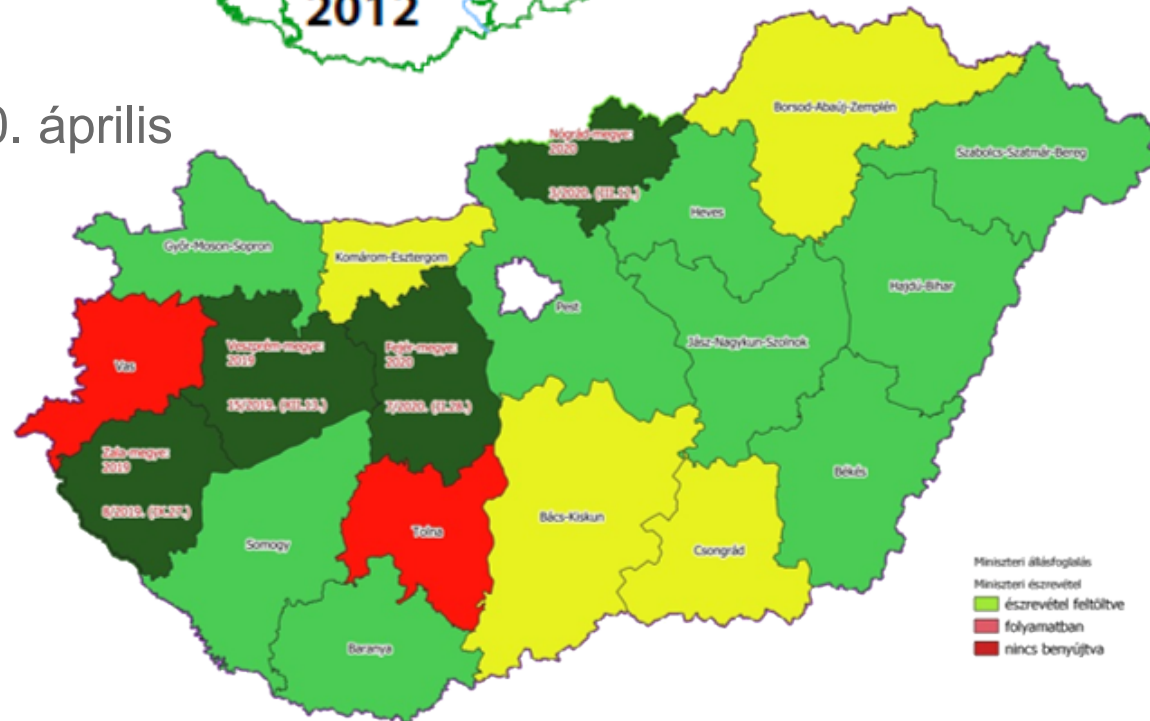
A megyei tervezési folyamat előrehaladása

2020. II. negyedévig

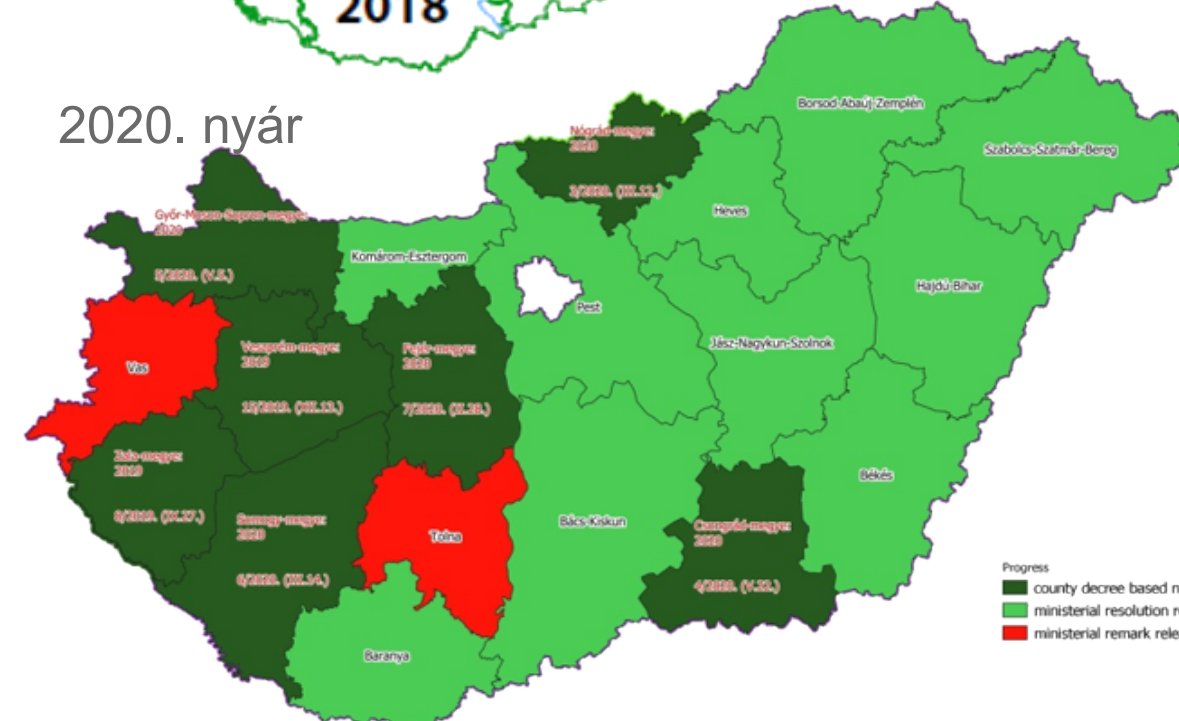
A korábbi megyei területrendezési tervek elfogadásának időpontja



2020. április



2020. nyár



Digitális egyeztetés az E-TÉR-ben: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/fooldal/tartalom/2>

A megyei tervek állása 2020. III. negyedévben

- 2020. III. negyedévig 17 megyei közgyűlés a tervmódosításról szóló önkormányzati rendeletét is elfogadta. A szakmai és pénzügyi beszámolókat 14 megye már benyújtotta
- Vas és Tolna megye tervének felülvizsgálata még folyamatban van; a szakmai véleményezés megtörtént és várhatóan 2020. IV. negyedévben zárul a teljes folyamat
- A Trt. és kiegészítő MvM rendelete alapján a megyei önkormányzatok a tervi léptéknek megfelelően az országos tervek térképi rétegeit a megyék pontosították és módosították, új tervi elemekkel kiegészítették.
 - Ez azt is jelenti, hogy az országos tervvel összhangban elfogadott megyei tervek tekintetében a továbbiakban az országos téradatok helyett a megyei területrendezési tervek és téradataik az irányadóak számos folyamatban (pl. településrendezési eszközök felülvizsgálata, összhang megteremtése a területrendezési tervvel)

Megye	Rendelet száma
Zala	8/2019. (IX.27.)
Veszprém	15/2019. (XII.13.)
Pest	10/2020. (VI.30.)
Hajdú-Bihar	3/2020. (VI.29.)
Fejér	7/2020. (II.28.)
Somogy	6/2020. (III.16.)
Nógrád	3/2020. (III.12.)
Jász-Nagykun	3/2020. (V.13.)
Heves	5/2020. (V.07.)
Baranya	4/2020. (IV. 22.)
SZSZB	5/2020. (VI.26.)
Bács-Kiskun	7/2020. (VII.8.)
Komárom-Esztergom	6/2020. (VI. 25.)
Békés	6/2020. (VII.2.)
Győr-Moson-Sopron	5/2020. (V.5.)
Csongrád	4/2020. (V. 22.)
BAZ	4/2020. (V. 29.)
Tolna	A terv miniszteri állásfoglalásra beérkezett
Vas	A terv szakmai véleményezése lezajlott

Részletes tapasztalatok, hibák és hiányok

1. Rendelet-tervezetek, szöveges mellékletek, szerkezeti terv és térségi övezetek

- **A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.4.) IRM rendelet jogszabály-szerkesztési szabályainak alkalmazása hiányos**
- **Sokszor hiányzik a megyei terv hatálya alá tartozó települések felsorolása**, ezért olyan nyomvonalak, egyedi építmények is bekerültek a tervbe, melyek nem tartoztak a rendelet területi hatálya alá
- **Az országos jelentőségű nyomvonalak leírása a Trt.-től eltérő, hiányos vagy hiányzik, a szöveges és rajzi részek közötti összhang számos tekintetben hiányzik**
- **Hiányzó leírások** legtöbbször a térségi csatornák, logisztikai központok, hulladéklerakók esetében jellemző
- **A jogszabálytól eltérő elnevezések** használata, a jogszabályban nem lévő építmény szerepeltetése
- **A Trt.-től eltérő nyomvonalakhoz számos esetben a megye nem csatolt miniszteri jóváhagyást és jogértelmezési kérdésként merült fel, hogy csak pontosítás volt vagy nyomvonal-eltérés is**
- **A szomszédos megyei csatlakozás sokszor pontatlan vagy más kategóriában folytatódik a nyomvonal vagy hiányzik**
- A jelmagyarázatban szereplő elem nincs a szerkezeti terven vagy nem különültek el a meglévő és tervezett elemek, az elnevezések nem egyeznek a szöveges melléklettel és a tartalmi követelményekkel (pl. csak akkor tekintené elkészültnek a terv kerékpárutat, ha annak minden szakasza elkészült)
- **A Trt.-től eltérő területű lehatárolások**, legtöbbször az ökoháló vagy erdő övezete, ill. a tájképvédelmi övezet **esetében adatszolgáltatói jóváhagyást az eltéréshez többnyire nem csatoltak a megyék**
- **Az övezetek színek kódja nem mindig megfelelő**, ill. területfelhasználási elemeket, egyedi építményeket is feltüntet az övezet (az alátámasztó munkarészbe való)
- Jellemző, hogy a településselkerülő utak esetén a belterületi főút visszaminősítése nem történt meg
- A térképi melléklet **nem a jogszabály szerinti méretarányban** került megjelenítésre
- Az egyes ágazati számozások elmaradása általános vagy a Trt.-től eltérő, egyedi számozás jelenik meg
- Tévesen nem a közigazgatási területtel érintett település kerül megnevezésre, hanem a használt létesítmény saját neve, másutt a településnevek helyett településrészek megnevezése történik
- A szabályok és egyes fogalmak meghatározottsága túl általános, vagy a szabályozás üres, olykor ellentmondásos

Részletes tapasztalatok, hibák és hiányok

2.1. Egyedi övezetek

- A 19 megyei önkormányzat **99 db egyedi övezetet** jelölt ki
 - legkevesebb megyénként 2 db: Zala és Somogy
 - legtöbb 15 db egyedi övezet: Bács-Kiskun.
- A **legtöbb övezet a települések együttműködésével** kapcsolatos (23%)
- A **gazdaságfejlesztéssel-innovációval (18%), turisztikai fejlesztéssel (20%), mezőgazdaság-tájgazdálkodással (20%)** kapcsolatos övezetek aránya közel megegyező
- A többi övezet típus - környezetvédelem, klímavédelem, épített környezettel, megújuló erőforrások hasznosulásával foglalkozó övezet - mennyisége kisebb mértékű:
 - Víz- és földvédelem: 7%
 - Klímaváltozás: 3%
 - Épített környezet védelme: 3%
 - Megújuló erőforrások felhasználása: 5%
- Jellemzően a legtöbb esetben a **közös dokumentum készítési kötelezettsége** került előírásra, de sok szabály túl általános vagy üres.
- **Az OTÉK előírástól való eltérés** (=a beépítettség növelése) szabályának területi hatály sok esetben **túlméretezett** volt!

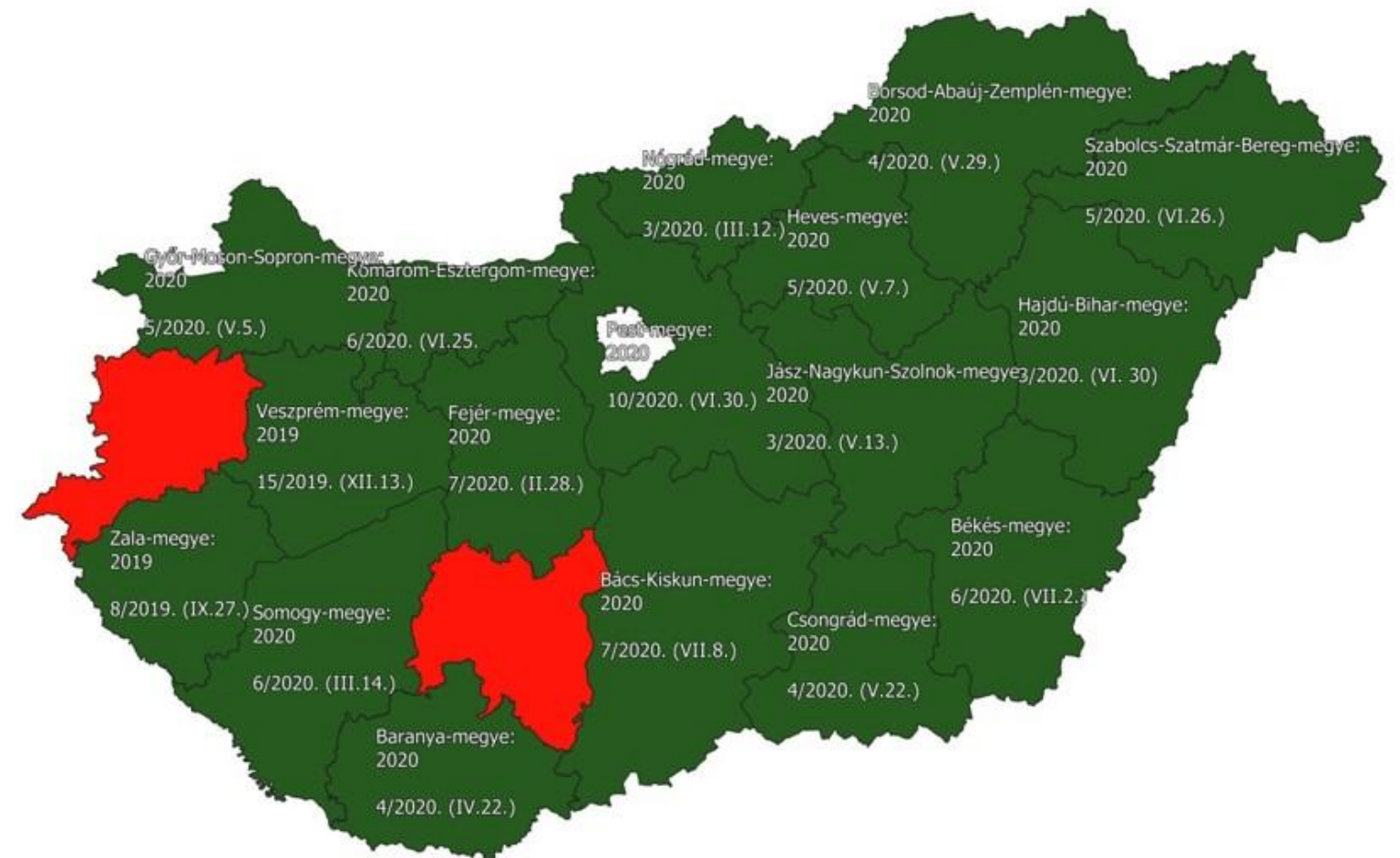
Részletes tapasztalatok, hibák és hiányok

2.2. Az egyedi övezetek szabályozása és tervi mellékletei

- Jellemző a törvényi felhatalmazáson való **túlterjeszkedés**
- **Sok az általános, nehezen értelmezhető szabály** és sok a **közös tervezésre** vonatkozó, ill. a határozatba való puha szabály
 - Adott esetben nincs rögzítve a kapcsolódó szabály mire vonatkozik, mely településfejlesztési dokumentumra
- **A szabályok főleg az építmények elhelyezésére, gazdálkodási módok, belterületbe vonások, illetve egyéb eljárási módok szabályozására terjednek ki**
- Az egész megyét lefedő OTÉK kedvezmény is előfordult (csökkentett területre volt szükséges átdolgozni a szabályt)
 - Az övezeti előírásokhoz nem tartozott térképi melléklet, volt ahol csak szövegesen voltak meghatározva az érintett települések (sokszor a teljes megyét lefedve)
 - Előfordult, hogy pl. a turizmusfejlesztési övezet OTÉK szabálya a céllal ellentétes (nem a beépítést kell növelni, hanem több zöld kell)
- Előfordult
 - a megyén és országhatáron túli lehatárolás, továbbá
 - **fejlesztés-jellegű lehatárolás** (folt, kör, „krumpliszerű” a településhatáros v. területi helyett!), mely a területfejlesztési dokumentumokban még megfelelő

2020. év végére a megyei területrendezési tervek Trt.-vel való összhangja megteremtődik

- Következő, már településrendezési szintű feladat:
 - a megyei tervek hatálya alá tartozó települések **településrendezési eszközeinek felülvizsgálata** és szükség esetén **módosítása, 2021.12.31-ig!**





Településrendezés és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trt.) alkalmazása a településrendezési tervek véleményezése során

2019. március 15. előtt megkezdett településrendezési tervmódosítás

OTrT/Agglomerációs-törvény/Balaton-törvény vagy Trt. alkalmazható (választható) [Trt. 90. § (1a)]

Trt. hatályba lépése [Trt. 89. § (2)]
2019. március 15.

2019. március 15. után megkezdett településrendezési terv módosítása

Trt. alkalmazandó [Trt. 90. § (1)]

Fontos! A településrendezési terv módosításának kezdete: az államigazgatási szerv megkeresése az egyeztetési eljárás keretében.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet

Sajátos településrendezési és építési szabályok (OTÉK-tól eltérő előírások)

Közcélú területfelhasználási terv

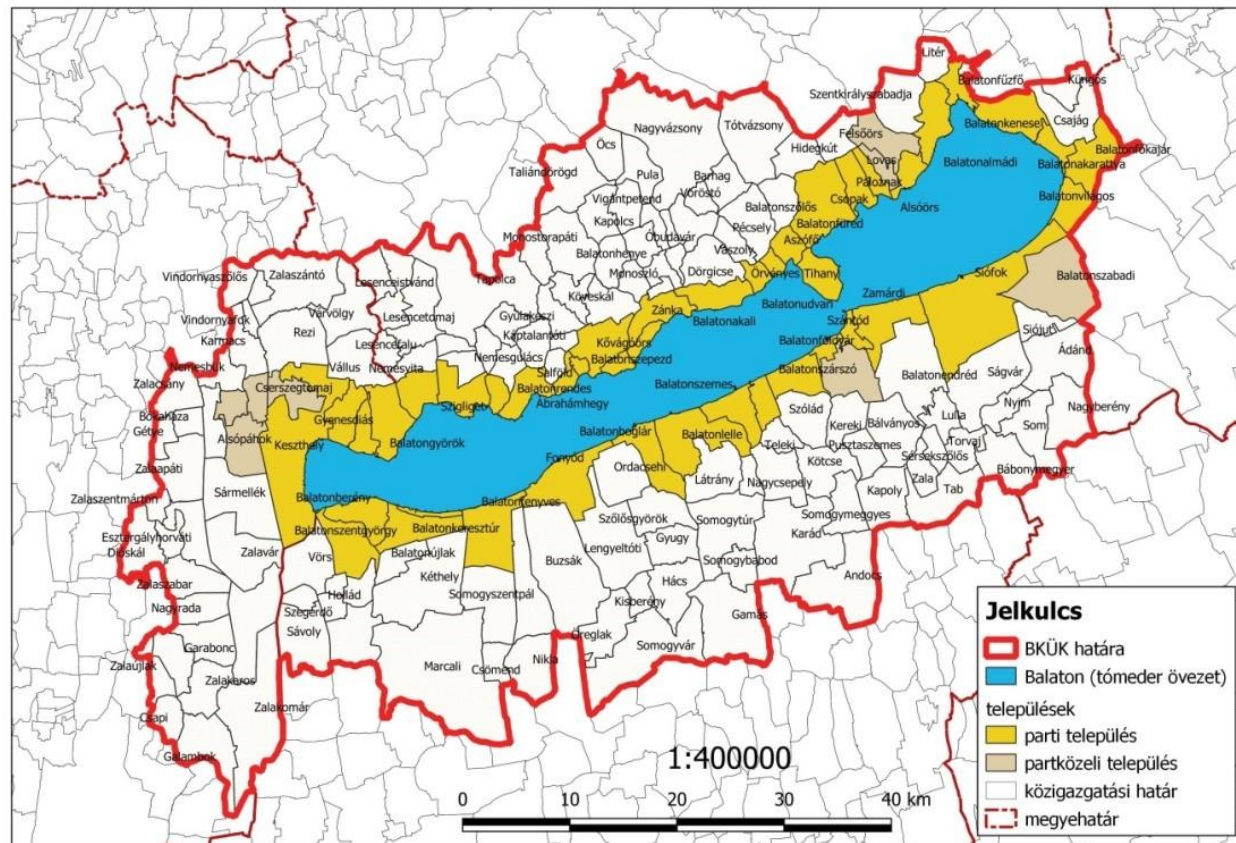
Trt. hatályba lépése
2019. március 15.

Trt. alkalmazandó

Településrendezési tervek felülvizsgálatának/módosításának (Trt.-összhang) határideje [Trt. 93. § (1)]
2021. december 31. ?

A Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési szabályozása

Övezetesség a szabályozásban



"Határtelepülések"

Szabályozási cél:

- táj- és településképi, építészeti értékek védelme
- védett természeti értékek védelme és ökoturisztikai használatának biztosítása
- hagyományos tájhasználat védelme

Parti és partközeli települések

Szabályozási cél:

- zöldterületek, különösen a meglévő közparkok megtartása
- minőségi turisztikai infrastruktúra kialakítása
- településkép megőrzése, települések egybeépülésének megakadályozása

Balaton vízparti területei

Szabályozási cél:

- közcélú területfelhasználás megőrzése, növelése
- ökológiai állapot védelme, javítása
- beépítésre szánt terület kijelölésének tilalma
- beépítési intenzitás növelésének tilalma

Szigorúbb szabályozás (zöldterületek, beépítettség, területfelhasználás, természeti értékek védelme, környezetvédelem)

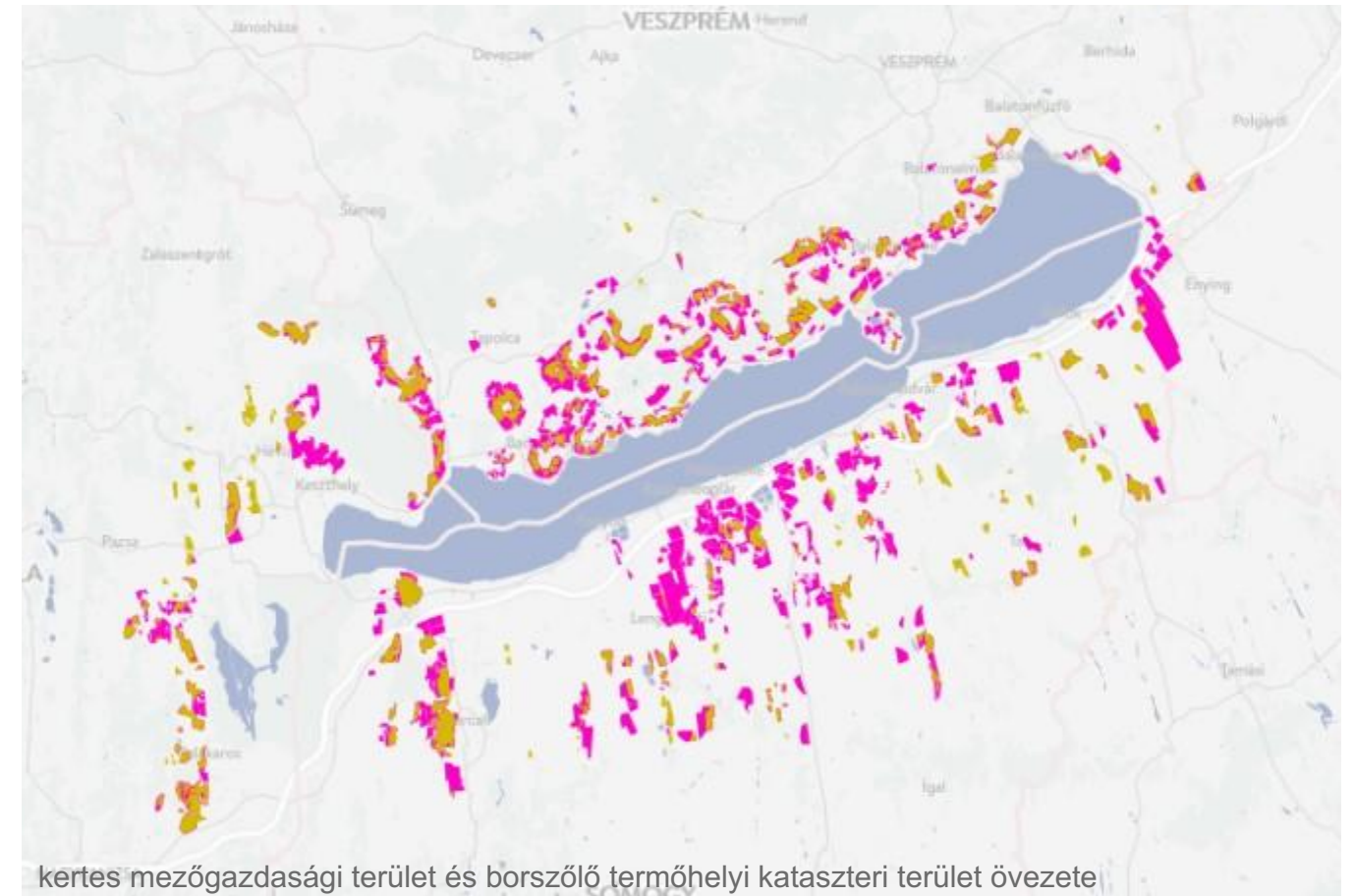
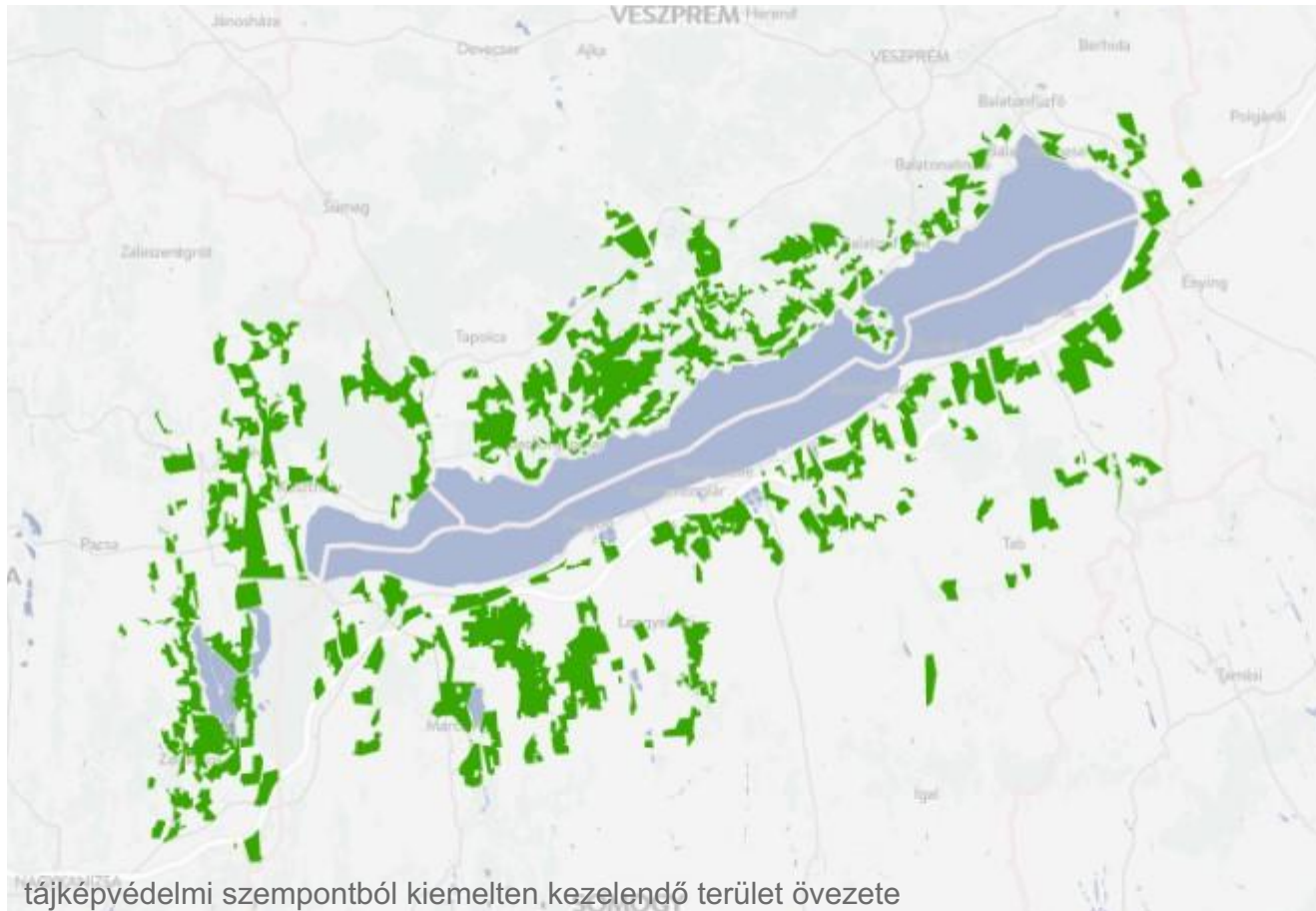
Tájvédelmi szempontból releváns térségi övezetek

[Trt.]

- ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- tómeder övezete
- kertes mezőgazdasági terület övezete
- borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

[9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról]

- általános mezőgazdasági terület övezete



tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

kertes mezőgazdasági terület és borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve alkalmazásának tapasztalatai egyedi megkeresések alapján

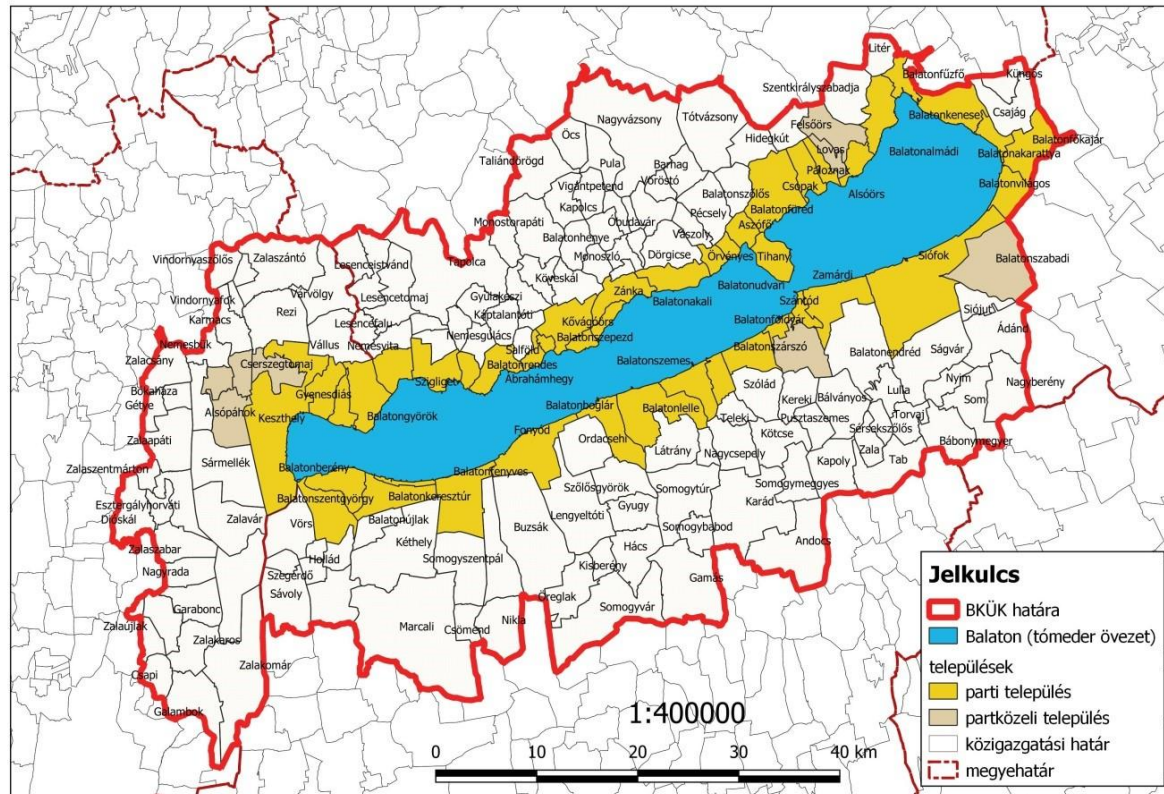
A borszőlő-termőhelyi kataszteri terület övezetének védelme (a hatályos jogszabályok szerint művelési ág nem váltható, építés esetén művelési kötelezettség van érvényben)

- a kis területek művelése nem gazdaságos, felhagyják: gazosodik, beerdősül, a tájkép és a termőföld művelési potenciálja jelentősen sérül;
- a gyümölcsstermelésre nagyobb az igény - megengedhető-e a művelési ág váltás kizárólag kertre, gyümölcsösre? (cél, hogy ne építsék el, ne legyen nyaraló, medence, a művelést fenntartsák);
- tilos állattartó építmény elhelyezése - az AB nem állapította meg a tiltó szabályozás Alaptörvény-ellenességét.

A mezőgazdasági tevékenység, különösen az állattartás támogatása érdekében a tulajdonos számára saját használatú lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető mezőgazdasági területen - társasházak, üdülők megakadályozása lenne szükséges.

Egyes petíciókban, tiltakozásokban fölvetett anomáliák nem a Trt.-ből fakadnak - részben a Balaton-törvény korábbi puhításaira (pl. kempingek vegyes területbe sorolhatósága), részben a hatósági jogkör nem elégséges alkalmazására (pl. nádasok irtása) vezethetők vissza.

Az építésügyi hatóság egyes ügyekben közvetlen jogforrásként használja a Trt.-t. Nincs egyértelmű tiltás a hatósági alkalmazásra, de a szabályozási cél a településrendezési terveken keresztül való érvényesülés.



A Trt. felhatalmazása alapján készülő jogszabályok, tervek a Balaton vízparti területeire vonatkozóan

Kormányrendeleti szintű szabályozás tartalma („Balatoni OTÉK”) Előkészítés alatt - szakmai egyeztetése 2020 őszén várható

- a Trt.-ben nem szereplő speciális településrendezési és építési követelmények [Trt. 48. § (1)-(2); 88. § (1) d]):
 - a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályai
 - a megengedett területfelhasználási egységeken a megengedett rendeltetést és a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség
 - az építési telken a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb beépítési magasság és a legkisebb zöldfelületi arány
 - a zagyterek felhasználásának feltételei
- a közcélú területfelhasználási terv területi hatálya kijelölésének szempontjai [Trt. 48. § (1); 88. § (1) b)]
- a közcélú területfelhasználási terv tartalmi követelményei, készítésének részletes szabályai [Trt. 48. § (1); 88. § (1) b)]
- a partvonal-szabályozási terv tartalmi követelményei [Trt. 48. § (1); 88. § (1) e)
- a Balaton vízparti területein a kikötők létesítése feltételeinek szabályai

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) a kormányrendelet előírásánál szigorúbbat megállapíthat. Ha a HÉSZ nem tartalmaz előírásokat a speciális követelményekre vonatkozóan, akkor a kormányrendelet előírását kell alkalmazni. Ha az OTÉK nincs összhangban vagy enyhébb előírásokat tartalmaz a kormányrendeletnél, akkor az OTÉK nem alkalmazható a Balaton vízparti területeinek vonatkozásában. [Trt. 48. § (3)]

Miniszteri rendeleti szintű szabályozás tartalma

Előkészítés alatt - szakmai egyeztetése 2021-ben várható

- a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási terve [Trt. 48. § (1)]
 - a Balaton vízparti területeinek területi lehatárolása
 - közcélú vízparti területfelhasználás
 - lehatárolás legalább a következő területeket érintően: strandok, kempingek, zöldterületek, kikötők, vízgazdálkodási területek, a Balaton elérhetőségét biztosító közterületek és közhasználat elől el nem zárható területek, természetes partszakaszok, strandolásra alkalmas partszakaszok, hajók kikötésére felhasználható partszakaszok, parti sétányok
- partvonal-szabályozási terv [Trt. 48. § (4)]