



EDELÉNYI  
KISTÉRSÉG

ELŐTERJESZTÉS  
EDELÉNYI KISTÉRSÉG TÖBBCÉLÚ TÁRSULÁSA  
TÁRSULÁSI TANÁCSÁNAK

2024.OKTÓBER 28. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI, NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

**SORSZÁM:12.**

**MELLÉKLETEK: 0 db**

**TÁRGY: Tájékoztatás az önkormányzati főépítések alkalmazásával és a tervtanács működésével kapcsolatban, valamint a telekalakítással kapcsolatos eljárások változásáról**

**ELŐTERJESZTŐ:** Fischer Ferdinánd Edelény Város Polgármestere

**ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:** Nagyné Sándor Edina  
vezető-főtanácsos

*Nagyné Sándor Edina*

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:** Pénzügyi Bizottság

**EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:**

Igazgatási és Szociális Osztály:  
2024. október 22.

Ambrusics Tibor  
aljegyző

*Ambrusics Tibor*

Pénzügyi Osztály:  
2024. október 22.

Pachmanné Tóth Anita  
osztályvezető

*Pachmanné Tóth Anita*

**EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKEL: -**

**TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:**

Dr. Vártás József jegyző      2024. október 22.

*Dr. Vártás József*

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Fischer Ferdinánd Edelény Város Polgármestere

Edelény, 2024. október 22.



*Fischer Ferdinánd*  
Fischer Ferdinánd  
Edelény Város Polgármestere

## Tisztelt Társulási Tanács!

Az Edelényi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsának Társulási Megállapodása rögzíti céljait, amelyek között szerepel a feladatellátás feltétel- és forrásrendszerének koordinálása, fejlesztése, a kistérség területének összehangolt fejlesztése, így a településfejlesztési, településrendezési feladatok koordinálása. Ezért az alábbiak szerint tájékoztatom a Társulási Tanácsot az önkormányzati főépítészek alkalmazásával és a tervtanács működésével kapcsolatban, valamint a telekalakítással kapcsolatos eljárások változásáról.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban. Méptv.) normaszövege nagy részének 2024. október 1-től történő hatályba lépésével megváltozott a főépítési rendszer.

A Méptv. meghatározza az önkormányzati főépítész fogalmát: a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településkép-védelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy, aki lehet települési vagy térségi főépítész, a fővárosban fővárosi vagy fővárosi kerületi főépítész.

A Mépt. 22. §-a meghatározza az önkormányzat feladatait részletesen, köztük a főépítészekre vonatkozóan is.

„ (2) bekezdés c) pont: törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.”

Az önkormányzati főépítész jogállása és feladatai a Méptv alapján:

A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – önkormányzati főépítészt alkalmaznak.

Az önkormányzati főépítész feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.

A fővárosban, a fővárosi kerületekben és városi jogállású településeken kötelező önkormányzati főépítészt alkalmazni. Ha a város a főépítész feladatot társulásban látja el, az önkormányzati főépítész székhelye a városi jogállású önkormányzat székhelye.

A községi jogállású település

- saját települési főépítészt alkalmaz, vagy
- a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt.

Ha a községi jogállású települési önkormányzat legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt, a továbbiakban a település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítész feladatokat azzal, hogy a községi jogállású települési önkormányzat köteles a teherviselésről a járásszékhely város önkormányzatával megállapodni. Az alkalmazási kötelezettség elmulasztását – a település jegyzőjének a mulasztás időpontjának beálltától számított 15 napon belül megfogalmazott jelzése alapján – a település fekvése szerinti járásszékhely város jegyzője állapítja meg, és e jelzéstől számított 15 napon belül intézkedik a települési főépítész feladatoknak a járásszékhely város települési főépítésze általi átvételéről és ellátásáról.

**Az a község, amely nem alkalmaz saját főépítészt vagy nem társul a feladatellátással kapcsolatosan térségi főépítészhez, 2024. december 31. napjáig köteles ezt jelezni a járásszékhely város települési főépítésze felé.**

Az állam azon önkormányzati főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához, amelyek legalább 10 település vonatkozásában látnak el főépítési feladatot, 2025. január 1 -jétől központi költségvetési normatív támogatást biztosít, melynek összege jelenleg nem ismert.

Az önkormányzati főépítész

- vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
- közreműködik a kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- szakmailag közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –,
- szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,
- elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,
- ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Főép.R.) határozza meg a főépítészek alkalmazásának részletes szabályait:

A megbízási jogviszonyban álló önkormányzati főépítész:

Ha az önkormányzati főépítész megbízási jogviszonyban látja el feladatát, a megbízási szerződését írásba kell foglalni.

Nem létesíthető megbízási jogviszony, ha a megbízott a közeli hozzátartozójával kerülne a megbízási jogviszony keretében irányítási, felügyeleti vagy ellenőrzési kapcsolatba.

Az önkormányzati főépítész nem lehet polgármester annál az önkormányzatnál, ahol önkormányzati főépítési feladatot lát el.

Térségi főépítész esetében a megbízási szerződést megbízóként a társulási megállapodásban szereplő, ennek hiányában a társulás székhelye szerinti település polgármestere írja alá. Járásszékhely város önkormányzati főépítésze esetén a megbízási szerződést megbízóként a járásszékhely város polgármestere írja alá.

Eltérő megállapodás hiányában

- a megbízási jogviszony határozatlan időre jön létre, és
- a megbízási díj utólag, havonta esedékes.

A megbízási szerződésben meg kell határozni az önkormányzati főépítész

- által a jogszabályi előírások alapján ellátandó feladatokat, valamint a felek által megállapított egyéb feladatokat,
- főépítési tevékenységére fordított heti időtartamot olyan módon, hogy a főépítész feladata biztonságosan ellátható legyen, egyben ne akadályozza a más településen végzett önkormányzati főépítési feladatellátását.

A megbízott önkormányzati főépítész az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatellátása során az önkormányzat képviselőjeként jár el, ha jogszabály – ideértve az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatát is – másként nem rendelkezik.

- Az önkormányzati főépítész a megbízót köteles a megbízási szerződésben meghatározott gyakorisággal, ilyen szerződéses rendelkezés hiányában negyedévente tájékoztatni az elvégzett tevékenységéről és a folyamatban lévő feladata állásáról. A megbízott a megbízó utasításának teljesítését biztosíték adásához nem kötheti.

- A megbízási jogviszony felek általi felmondási ideje legalább 30 nap, és a megbízó a felmondást írásban indokolni köteles.
- Az önkormányzati főépítész megbízási jogviszonya megszűnik, ha az építész kamara a főépítész kamarai tagsági jogviszonyát felfüggesztette vagy őt a kamarából kizárta. A kizárás tényéről a kamara tájékoztatja a megbízó önkormányzatot.

A települési és a térségi főépítész feladatait részletesen a Főép.R. 8. és 10. §-a határozza meg.

A főépítési feladatellátás átadásának és átvételének szabályai a Főép.R. 11/A.§ szerint :

„(1) A községi önkormányzattól a járásszékhely városhoz kerülő főépítési feladatellátás esetén, a Méptv. 56. § (7) bekezdése és 228. § (1) bekezdése szerinti jelzéssel egyidejűleg a járásszékhely város jegyzője részére meg kell küldeni az átadás -átvételi jegyzőkönyv tervezetét, amelyhez mellékelni kell a hatályos településtervet, folyamatban lévő, valamint az 5 évre vissza menőleg lezárult településfejlesztési, településrendezési és településképi eljárások tervdokumentációját és az ilyen ügyben született önkormányzati döntések iratanyagát.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megküldést követően az átadó és az átvevő önkormányzat jegyzője – a járásszékhely város önkormányzati főépítésének részvételével – egyeztetést tart, amelynek keretében megvitatják az átvétellel kapcsolatos aktuális kérdéseket, áttekintik a folyamatban lévő ügyeket és aláírják az átadás-átvételi jegyzőkönyvet annak érdekében, hogy a Méptv. 56. § (7) bekezdése és 228.§ (1) bekezdése szerinti határidőtől a járásszékhely város az önkormányzati főépítési feladatokat el tudja látni. Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyvet az egyeztetés előtt legalább 5 nappal meg kell küldeni az átvevőnek.

(3) Ha a főépítési feladatellátás a (2) bekezdés szerinti átvételét követően – az időközben bekövetkezett változásra tekintettel – a községi önkormányzat képviselő-testülete úgy dönt, hogy saját települési főépítést alkalmaz vagy más térségi főépítési társuláshoz csatlakozik, azt a járásszékhely város jegyzőjéhez címzett megkeresésben kezdeményezheti. A főépítési feladatok visszavételére január 1-jéi vagy július 1-jéi kezdőnapkal kerülhet sor, és a községi önkormányzatnak vállalnia kell, hogy legalább egy évi vagy más társulásban más önkormányzattal közösen gondoskodnak az önkormányzati főépítési feladatok ellátásáról.

(4) A főépítési feladatok visszavételére az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv tervezetét a járásszékhely város jegyzője készíti elő és a feladatellátás kezdőnapjaként január 1-jét vagy július 1-jét lehet megjelölni.

(5) A Méptv. 56. § (9) bekezdése szerinti állami támogatás igénylésére kizárólag a Méptv. 56. § (7) bekezdése alapján többletfeladatot ellátni köteles a járásszékhely város önkormányzata, valamint az önkormányzati főépítést és munkatársait önkormányzati társulás keretében foglalkoztató, társulási megállapodásban meghatározott település jogosult.

A helyi építészeti tervtanács:

A Méptv. 63. §-a alapján: Helyi építészeti tervtanács működik a járásszékhely városokban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben, kivéve, ha a világörökségi területen való elhelyezkedés miatt a tervtanácsi feladatokat a területi építészeti tervtanács látja el. Egyéb település esetében helyi építészeti tervtanács akkor működik, ha az önkormányzat a helyi építési szabályzatban helyi építészeti tervtanácsot állít fel.

A helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel nem működik helyi építészeti tervtanács.



A helyi építészeti tervtanács véleményezi a helyi emlékkal és telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint a helyi védelemben részesített épületek egyszerű bejelentési eljárását megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

A helyi építészeti tervtanács közreműködik az építészeti minőség védelmével összefüggő helyi és járási szintű feladatokban, valamint elősegíti az egyenlő esélyű hozzáféréssel, akadálymentességgel összefüggő jogszabályi követelmények érvényesülését helyi és járási szinten.

A helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a vélemény közlésétől számított 15 napon belül.

A Méptv. 228. § (3) alapján a helyi építészeti tervtanács működésének megkezdéséig a települési önkormányzat rendelkezhet olyan módon, hogy a településképi véleményezési eljárás során kikéri a területi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét, amely a véleményét a megkereséstől számított 15 napon belül alakítja ki. A településképi véleményt ilyen esetben az ügyfél megkeresésétől számított 30 napon belül kell kiadni.

Fentiek alapján 2024. október 1. -től minden önkorm. ányzatnak kell rendelkeznie valamilyen formában főépítésszel, mert településtervek készítése, módosítása, településrendezési eszközök módosítása, településképi rendeletek módosítása, településképpel kapcsolatos eljárások, csak főépítész közreműködésével folytathatóak.

Ezen felül a járásszékhely városoknak helyi építészeti tervtanácsot is kell működtetni, melynek feladatát az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet határozza meg. Településképi véleményezés esetén a tervtanács szakmai álláspontjának ki kérése kötelező a Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet véleményezési eljárásra vonatkozó előírásai alapján.

#### Tájékoztató a telekalakítással kapcsolatos eljárások változásáról:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) normaszövege nagy részének 2024. október 1-től történő hatályba lépésével együtt, a Méptv. hatályon kívül helyezte az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.-t, és módosult az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.).

A R. 21. § (7) A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, az általa irányított minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, mely a 2. melléklet 1. pontjában felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében, továbbá a települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10) bekezdése szerinti tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről.

Méptv. 81.§ (10):„A települési önkormányzat gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekkel kapcsolatos tájékoztatásról.”

A tájékoztatás nem azt jelenti, hogy az önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSz) elérhetőségét adja meg, hanem az adott ingatlanra vonatkozó részletes előírásokról tájékoztatja az ügyfelet.

#### Akkor felel meg a tájékoztatás a fenti jogszabályoknak, ha az alábbiakat tartalmazza:

- a HÉSz pontos megnevezése (Njt szerinti);
- az ingatlan övezeti, építés övezeti besorolása;
- a telekalakítási és beépítési paraméterek;

- a HÉSZ-ben található egyéb szöveges rendelkezések a telekalakítással és a beépíthetőséggel kapcsolatban (pl. telekszélesség, elő-, oldal- és hátsókeret mérete stb.); szabályozási terv részlet az adott ingatlanra vonatkozóan.

Kérem a Társulási Tanács Tagjait az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására.

**Edelényi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsának  
..../2024.(...) határozata**

**Tájékoztatás az önkormányzati főépítések alkalmazásával és a  
tervtanács működésével kapcsolatban, valamint a telekalakítással  
kapcsolatos eljárások változásáról**

Edelényi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsa megtárgyalta „Tájékoztatás az önkormányzati főépítések alkalmazásával és a tervtanács működésével kapcsolatban, valamint a telekalakítással kapcsolatos eljárások változásáról” szülő előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Edelényi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsa az önkormányzati főépítések alkalmazásával és a tervtanács működésével kapcsolatban, valamint a telekalakítással kapcsolatos eljárások változásáról szülő tájékoztatást tudomásul veszi.

<b>Határidő:</b>	azonnal
<b>Felelős:</b>	elnök
<b>Végrehajtásért felelős:</b>	jegyző
<b>Közreműködik:</b>	EKÖH Jegyzői Titkárság
<b>Értesül:</b>	Pénzügyi Osztály

Edelény, 2024. október 22.

  
Fischer Ferdinánd  
Edelény Város Polgármestere

