



Ikt.sz.: 222/4-9/2026

## Heves Vármegye Önkormányzatának Közgyűlése

### Helyben

## Tájékoztató

### a vármegyei területrendezési terv hatályosulásának tapasztalatairól

#### Tisztelt Közgyűlés!

A Parlament 2023 év végén elfogadta a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt, amely 2023. december 22. napján került kihirdetésre, és rendelkezései 2024. október 01. követően váltak hatályossá. Ezzel egy időben szintén megújult „a területfejlesztésről” szóló 2023. évi CII. törvény. Mindezek együtt – illetve a kapcsolódó végrehajtási rendeletek – alapvetően módosították a területrendezés eszköztrendszerét. Így többek között a vármegyei területrendezési tervek 2027. június 30-ig maradnak hatályban, megszüntetésre került a vármegyei főépítész feladatkör, de létrehozásra került a térségi főmérnök munkakör, továbbá átalakult a települési rendezési eszközök tervezése is.

A vármegyei területrendezési tervnek való megfelelést a településfejlesztési tervek és a településrendezési tervek készítése során is, szakmai véleménynyilvánítással érvényesíteni kell. 2025. január 01-ét követően a településfejlesztési tervek és a településrendezési tervek már csak együtt, egy eljárás keretében készülhetnek el és kerülhetnek módosításra. Az új fogalomként bevezetett „településterv” elnevezés magában foglalja a településfejlesztési és a településrendezési tervet is. Ezzel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a vármegyei önkormányzat koordinációs feladatkörében „előzetesen véleményezi a vármegyei településeinek településrendezési terveit, különösen a vármegyei területfejlesztési koncepcióhoz és programhoz való illeszkedésük érdekében”. Az egyeztetések véleményezési szakaszában pedig „véleményezi az illetékességi területéhez tartozó települések településrendezési terveit, a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében”. Az előbbieken beidézett területfejlesztési törvény 26. § c) és d) pontjai egyértelművé teszik, hogy a vármegyei önkormányzat előzetes véleményezési feladata akkor sem fog megszűnni, miután 2027. június 30-át követően kivezetik a vármegyei területrendezési terveket a területrendezési tervek rendszeréből. Ezt követően a vármegyei

területfejlesztési koncepcióhoz és programhoz való illeszkedés érdekében kell majd a véleményezést elvégezni.

A vármegyei önkormányzat véleményezési feladatai csak az úgynevezett „általános eljárás” és az „egyszerűsített eljárás” esetén kerülnek ellátásra. A „rövid eljárás” esetén viszont sem az államigazgatási szervek, sem a vármegyei önkormányzatok, sem a szomszédos települési önkormányzatok nem kerülnek bevonásra. A vármegyei önkormányzatok tehát továbbra is a többi érintett szervvel azonos rangú véleménynyilvánító szervek maradtak.

2025. év eleje óta már csak a digitális egyeztető felületeken történhet az egyeztetés. Ennek akadályai nagymértékben rontották a tervanyagokhoz való hozzáférést. Az egyeztető tárgyalásokon való részvétel, és az ott történő önálló – előzetes vezetői szignálást nem igénylő – véleménynyilvánítás biztosítása is jelentős hatékonyságnövelést biztosítana. A beszámoló készítésének időpontjáig az E-TÉR felületen 13 ügyben, 32 megkeresést jelentett. Egyik megkeresés esetén sem sikerült a tervanyagot megtekinteni és a digitális egyeztető felületen a véleményt megadni. Ezt erősíti meg az a körülmény is, hogy az állami főépítész is számos alkalommal nem a digitális egyeztető felületen, hanem interneten kereste meg önkormányzatunkat. Ez 2025. március eleje óta szintén 13 esetben történt. Ezek az internetes megkeresések lehetőséget adtak önkormányzatunknak, hogy élni tudjon véleményezési jogával. A digitális egyeztető felületen érkezett megkeresések, még ha nem is biztosították a véleménynyilvánítás jogát, de tájékoztatást nyújtottak a Heves Vármegyében kezdeményezett településrendezési eljárásokról. Ezek alapján 2025-ben nyolc település, Erdőkövesd, Egerfarmos, Mátrászentimre, Kisfüzes, Váraszó, Ivád, Felsőtárkány és Parád kezdte meg új településtervük kidolgozását.

Az új településtervek kidolgozása minden települési önkormányzat számára nagy fontosságú feladata lesz, amelyet 2026 első felében meg kell kezdeni annak érdekében, hogy 2027. június 30-ig hatályba is léphessenek. Az új építési törvénynek nevezett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és annak 2025. január 01. óta hatályos végrehajtási rendeletei jelentősen érintették a települési önkormányzatok építésügyi és jogalkotói feladatait. Ennek lényeges eleme, hogy a jelenleg hatályos *településrendezési eszközök* 2027. július 01-vel hatályukat veszítik. Azokon a településeken, ahol 2027. június 30-ig nem lép hatályba az új *településterv*, nem lesz helyi szabályozás. Ahol nincs helyi szabályozás ott a kormányhivatalok az országos területrendezési terv előírásait alkalmazzák, a települési térségen belül pedig az illeszkedési követelményeket. A Méptv. 83. §-ban szabályozott illeszkedési követelmények csak a már beépített területeken alkalmazhatóak, mégpedig úgy, hogy az új építések a kialakult beépítési mértéket már nem haladhatják meg. Vagyis az építési jogot egy matematikai átlagérték fogja meghatározni. Azok a területek, amelyek rendezési terv szerinti felhasználása még nem kezdődött meg, elveszítik eddigi építési jogaikat. Az illeszkedési követelmények alkalmazásából az is következik, hogy az alacsony beépítettségű területek többé már nem használhatják ki a hatályát veszített rendezési terv által biztosított beépítési többleteiket. Ennek a bekövetkezése drámai módon lecsökkentheti egy alacsony beépítési intenzitású község fejlesztési lehetőségeit, még egy melléképület építés vonatkozásában is.

Az országos területrendezési terv (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény) 3. § (1) bekezdése megállapítja, hogy „e törvény ... rendelkezéseit alkalmazni kell ... az építésügyi hatósági eljárásokban”. A törvény 3. § (5) bekezdése azt is megállapítja, hogy „ha a településrendezési terv ... nem szabályoz, akkor e törvény ... rendelkezéseit kell alkalmazni”. Az eljárási kódex (az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) 1. melléklet 3.1.1.5. pontja, az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmára előírja „a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

előírásainak való megfelelés igazolását”. Az előző bekezdésben már említett Méptv. 83. § pedig pontosan és részletesen szabályozza a „kialakult állapothoz való illeszkedés” szabályait, vagyis az illeszkedési követelményeket.

A „településrendezési eszközök” kifejezés alatt azokat a rendezési terveket kell érteni, amelyek a 314/2012. Korm. rendelet hatálya, vagy azt megelőző előírások tartalmi követelményei alapján készültek. A „településterv” kifejezés alatt pedig azokat a rendezési terveket kell érteni, amelyek a 419/2021. Korm. rendelet hatálya alatt és tartalmi követelményei alapján készültek. 2027. július 01-ét követően már csak a 419/2021. Korm. rendelet szerint kidolgozott és elfogadott „településtervek” lesznek hatályosak, és építésügyi eljárásokban alkalmazhatóak.

A fentiekből is érzékelhető, hogy a 2026-os év komoly szakmai kihívásokat tartogat. Ezekben a kihívásokban minden településnek szüksége lesz jól képzett szakemberekre, vagyis aktív és tapasztalt főépítészekre, valamint a vármegyei önkormányzat törvényben előírt segítő, koordináló és felügyelő közreműködésére.

A tájékoztatót Heves Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Vármegyei Területfejlesztési Bizottsága a 2026. január 20-i ülésén tudomásul vette.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a jelen tájékoztatóban foglaltakat tudomásul venni szíveskedjék.

Eger, 2026. január 21.

**dr. Márton Erik György**  
vármegyei jegyző

