



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat I. rész

Az építészeti alapelvek és ami a gyakorlatban mögöttük van: új beépítésre szánt terület kijelölési korlátai, zöldgyűrű, zöldfelületi tanúsítvány és zöld védjegy

Október 1-jén hatályba lépett a magyar építészeztől szóló törvény 2023. évi C. törvény („Méptv.”) jelentősebb része, ezért az elkövetkező hetekben gyakorlatias nézőpontokat figyelembe véve igyekszünk a Méptv. főbb rendelkezéseit, valamint az Étv.-hez képest bevezetett újdonságokat ismertetni olvasóinkkal.

A korábbi építési jogi szabályozáshoz képest a Méptv.-ben jelentős novum az építészeti alapelveknek, azaz

- (1) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvének;
 - (2) a szükséges minimum elvének;
 - (3) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvének;
 - (4) *a természeti rendszerek megőrzése elvének;*
 - (5) a barnamezős területek elsődlegessége elvének;
 - (6) az építészeti örökség megóvása és méltó hasznosítása elvének;
 - (7) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvének;
 - (8) a hazai ellátásbiztonság elvének;
 - (9) a digitalizáció elvének; és
 - (10) a szabályozó felelőssége elvének
- a rögzítése [Méptv. 3. § (1) bek.].



Az építészeti alapelvekkel célszerű alaposan megismerkednünk, ugyanis azok nemcsak elvont elvi követelmények lesznek, hanem a gyakorlatban is jelentős szerephez fognak jutni, ugyanis, ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, akkor a főépítési és építészeti tervtanács döntése az alapelvek alapján lesz meghozható. [Méptv. 3. § (2) bek.]

Jelen cikkünkben a természeti rendszerek megőrzésének elvét, valamint ezen alapelvhez kapcsolódó új instrumentumokat járjuk körbe, különösen a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben („**Rendelet**”) foglaltak bemutatásával.

A természeti rendszerek megőrzésének elvét a településtervezés, a már meglévő építészeti örökség hasznosítása, valamint az új építmények elhelyezése során egyaránt biztosítani szükséges. Mit jelent azonban mindez a gyakorlatban?

A természeti rendszerek megőrzése elvének érvényre juttatását a jogalkotó az alábbi eszközökkel kívánja biztosítani:

- (1) az új beépítésre szánt területek kijelölési tilalmával;
- (2) a településen belüli új beépítésre szánt területek szigorú szabályozásával;
- (3) a zöldfelületi tanúsítvány rendszer bevezetésével; és
- (4) a zöld védjegy rendszer bevezetésével.

1. Új beépítésre szánt területek kijelölési tilalma

[1] Az új szabályozás előírja, hogy a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és a zöldterület övezet a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 %-ánál. [Méptv. 8. § (1) bek.]

[2] Ebből következik, hogy zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül *csereterületként* kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezet, akkor a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie közkerti vagy közparki funkció ellátására. [Méptv. 7. § (2) bek.]

2. A településen belüli új beépítésre szánt területek szigorú szabályai

[3] A Méptv. erősen korlátozza a beépíthetőséget a településeken belül is, ugyanis a településrendezési tervben új építési terület akkor jelölhető ki,



- (1) ha az új építési terület zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből kerülne kijelölésre, akkor megfelelő csereterület biztosítható;
- (2) ha a zöldterület övezet nagyságára vonatkozó előírások teljesülnek;
- (3) ha – a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, – ott, ahol ez fizikailag lehetséges, beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrű megtartható;
- (4) ha nincs a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület;
- (5) ha a biológiai aktivitás érték szinten tartása biztosítható;
- (6) ha a lakóterület élhetőségét megalapozó szükséges infrastruktúra (szilárd burkolatú utak, közművek megfelelő közműkapacitással) biztosítható, valamint köznevelési és egészségügyi intézmények a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz;
- (7) ha a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeletnek és használatnak megfelel; és
- (8) ha a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény („Trtv.”) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

[Méptv. 7. § (2) bek., 8. § (1)-(3) bek.]

[4] Hangsúlyozzuk, hogy a barnamezős területek elsőbbségére vonatkozó alapelvvel összhangban, ha van a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. [Méptv. 8. § (2) bek. c) pont]

[5] Megjegyezzük, hogy kiemelt közérdek esetében az országos főépítész részletes indokolás mellett felmentést adhat a barnamező területhasznosítás mellett az előzőekben ismertetett (2)-(3), (6) és (8) alpontban foglalt feltételek teljesítése alól is. [Méptv. 8. § (4) bek.]

3. Zöldfelületi tanúsítvány

[6] A Méptv. – az energetikai tanúsítványok rendszeréhez hasonlóan – bevezeti a zöldfelületi tanúsítványt, mely meghatározott ingatlan, épület mellett található zöldfelület és egyéb települési zöldterület állapotáról, minőségéről és fenntartási igényéről szolgáltat pontos információkat, ezáltal az érintett zöldfelületek tervezése megalapozottabb, az üzemeltetésük pedig hatékonyabb lesz. A zöldfelületi tanúsítványt nem más, mint meghatározott telek vagy ingatlan ökológiai



jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről – azaz az ökológiai teljesítőképességről szóló –, a zöldinfrastruktúra-ellátottságát igazoló okirat. [Méptv. 16. § 135. pont]

Milyen esetben kell zöldfelületi tanúsítvány készíteni?

- [7] A Rendelet értelmében zöldfelületi tanúsítványt kell készíteni az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó:
- (1) kiemelt beruházások,
 - (2) rozstdaövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások,
 - (3) állami magasépítési beruházások,
 - (4) 65 m párkánymagasságot meghaladó épületek, és
 - (5) építési beruházások
- zöldfelülete esetében.
- [8] A Rendelet értelmében zöldfelületi tanúsítványt kötelező készíteni továbbá az 5000 m² alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotás esetén is. Minden egyéb esetben zöldfelületi tanúsítvány elkészítéséről az építtető szabadon dönthet. [Rendelet 27. § (1)-(2), (6) bek.]
- [9] Szabadadon dönthet továbbá arról az építtető, hogy új építésű ingatlan tervezése során előzetes zöldfelületi tanúsítói nyilatkozatot beszerez-e. Megjegyezzük azonban, hogy a Rendelet szerint a nyilatkozat nem mentesít a zöldfelületi tanúsítvány megszerzésének kötelezettsége alól. [Rendelet 34. § (1), (3) bek.]
- [10] A Rendelet a zöldfelületi tanúsítványt elkészítése alól meghatározott esetben eltekint, így nem kell tanúsítványt készíttetni, ha
- (1) a beruházás közlekedési és közmű infrastruktúra építésére, fejlesztésére irányul, vagy
 - (2) a rozstdaövezeti akcióterületté kijelölésről vagy a kiemelt beruházássá nyilvánításról szóló kormányrendelet erről kifejezetten rendelkezik. [Rendelet 27. § (3); (6) bek.]

Mikortól, és az építési folyamat mely pontján kell zöldfelületi tanúsítványt készíttetni?

- [11] Zöldfelületi tanúsítványt *2025. április 1-jén vagy azt követően* benyújtott építés engedély iránti kérelemmel érintett, a Rendelet hatálya alá tartozó beruházások esetében kell készíteni. A Rendelet 2024. október 1. napi hatálybalépését megelőzően kiemelt beruházássá nyilvánított, vagy rozstdaövezeti akcióterületként kijelölt beruházások során zöldfelületi tanúsítványt nem szükséges készíttetni. [Rendelet 49. § (1)-(2) bek.]



- [12] A zöldfelületi tanúsítvány elkészítéséről épülethez kapcsolódó zöldfelület esetén az épület *használatbavételi engedélyére irányuló kérelem benyújtását megelőzően*, tájépítészeti alkotás építése esetén a tájépítészeti alkotás *műszaki átadás-átvételét megelőzően* az építtető gondoskodik. [Rendelet 27. § (4) bek.]
- [13] A Rendelet értelmében használatbavételi engedélyezési és műszaki átadás-átvételi eljárás végén a teljesítésigazolás csak akkor lesz kiadható, ha az új építményhez, tájépítészeti alkotáshoz tartozó telek legalább "C" minősítésű zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezik. [Rendelet 27. § (5) bek.]

Meddig érvényes a zöldfelületi tanúsítvány?

- [14] A Rendelet szerint a zöldfelületi tanúsítvány kiállításától számított 5 évig lesz érvényes. Az érvényességi idő alatt a tulajdonosnak a zöldfelületi tanúsítványt meg kell őriznie, tulajdonosváltáskor pedig az új tulajdonosnak át kell adnia. [Rendelet 35. § (1)-(2) bek.]

Milyen adatokat tartalmaz a zöldfelületi tanúsítvány?

- [15] A zöldfelületi tanúsítvány a Rendelet szerint tartalmazza majd (1) az összefoglaló lapot, (2) a zöldfelületi paramétereket, (3) a zöldtérfogat és zöldvagyron számításokat, (4) a zöldfelület fejlesztési- és fenntartási javaslatokat és (5) a helyszíni bejárás fotódokumentációját.
- [16] Az *összefoglaló adatlap* tartalmazza majd többek között a telek (1) zöldfelület-minősítési kategóriáját és a CO2 megkötését, valamint (2) a telek biológiailag aktív és inaktív felületeinek arányát, és (3) a telek zöldtérfogatát. A *zöldfelület fejlesztési- és fenntartási javaslatnak* pedig tartalmaznia kell majd a telek további, zöldinfrastruktúra-fejlesztéssel elérhető minősítési szintjére, továbbá a fejlesztésre és fenntartásra vonatkozó ajánlásokat, valamint az egyes zöldfelületek és építmények elhelyezésével, térbeli és minőségi kialakításával, fenntartásával összefüggő, egyben ökológiailag, műszakilag és esztétikailag megvalósítható intézkedésjavaslatokat. [Rendelet 29. § (1) bek., 30. § (1) bek.]

4. Zöld védjegy rendszer

- [17] Az új szabályozás szerint az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására. A zöld védjegy rendszer egy a növényi alapanyag ökológiai megfelelőségét és ökológiai lábnyomát minősítő rendszer, melynek részletszabályait a Rendelet határozza meg. [Méptv. 7. § (3) bek., 16. § 138. pont]



[18] A zöld védjeggyel ellátott termékeket forgalmazó faiskolák listájának vezetésével és az e listát tartalmazó honlap üzemeltetésével kapcsolatos feladatot a Magyar Díszkertészek Szakmaközi Szervezete látja el. [Rendelet 39. § (1) bek.]

Milyen termék kaphat zöld védjegyet?

[19] Zöld védjeggyel olyan növényi alapanyagokat lehet ellátni, amelyek a hazai környezethez adaptálódtak, előállítási módjuk igazolt, életképesek, nem invazívak, és a fenntartható települési zöldinfrastruktúra kialakítását szolgálják. A zöld védjegyet a növényi alapanyag termesztésének és forgalmazásának megfelelő ökológiai lábnyomának, valamint ökológiai megfelelőségének vizsgálata alapján kell odaítélni. A növényi alapanyag ökológiai lábnyoma akkor megfelelő, ha az előállítás és a telepítés helyszíne közötti szállítási távolság 200 km-en belül van. A zöld védjegy megszerzése önkéntes. [Rendelet 38. § (1)-(2) bek., 39. § (3) bek.]

[20] Zöld védjegy olyan növényi alapanyagra kérhető, amely már legalább 6 éve kontinentális klímájú referenciahelyen kiültetésben megtalálható. A referenciahely lehet a nemesítő telephelye, valamelyik kontinentális területi park, arborétum vagy magánkert. A referenciának a növényi alapanyagból legalább 3 egyeddel kell rendelkeznie. [Rendelet 42. § (1) bek.]

[21] Új növényi alapanyag minősítési folyamata 4 év. Ennek során be kell jelenteni a Magyar Díszkertészek Szakmaközi Szervezete irányába a zöld védjegy iránti igényt, és biztosítani kell a bejelentett növényi alapanyag 3 egyedének kiültetését és megfigyelését addig, amíg a kiültetett és megeredt növények takarás nélkül legalább 2 kontinentális telet és kontinentális nyarat át nem vészelnék. [Rendelet 42. § (2) bek.]

[22] Zöld védjegyről szóló bizonyítványt a növényi alapanyagra a faiskola üzemeltetője kérhet. [Rendelet 43. § (1) bek.]

Meddig érvényes a zöld védjegy?

[23] A zöld védjegy kiállításától számított 4 évig érvényes, azonban érvényessége 6 évvel meghosszabbítható. [Rendelet 42. § (3) bek.]

CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Szerzők: dr. Szabó Zsanett és dr. Fenyőházi András

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2024 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

andras.fenyohazi@cerhahempel.hu
zsanett.szabo@cerhahempel.hu