



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat VIII. rész

Jövőbe mutató változások a településrendezésben: Érkezik a TÉKA, hatályát veszíti az OTÉK

A 2024 októberétől hatályos magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) főbb rendelkezéseit és az ahhoz kapcsolódó szabályozási kérdéseket feldolgozó cikksorozatunk előző részében ismertettük [az építményekre, valamint az építési termékekre irányadó követelményeket](#).

Cikksorozatunk következő részében az építmények tervezésére és engedélyezésére irányadó szabályozást tekintjük át, különös figyelmet fordítva a 2025. január 1-jén hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletre („TÉKA”), amely hatályon kívül helyezi az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet („OTÉK”).

1. Általános rendelkezések

[1] A Méptv. hatálybalépését követően sor került a településrendezési és építési követelményeket érintő rendeletszabályozás aktualizálására is, ennek folytán **2025. január 1-jétől** az OTÉK-ot felváltja a TÉKA.



- [2] Alapvetően megállapítható, hogy a TÉKA az OTÉK struktúráját nagyrészt megtartja, azonban számos új fejezetet és címet tartalmaz. Ekként egy áttekinthető szabályrendszer jött létre, bár vitathatatlan tény, hogy a jövőben a tervezőknek és építetőknek nagy számú lényeges változást szükséges szem előtt tartaniuk. Jelen cikk ezen újítások, illetve a TÉKA részletes bemutatására törekszik a felkészülés megkönnyítése érdekében.

Hatály

- [3] A TÉKA tárgyi hatálya az OTÉK-hoz képest minimálisan ugyan, de bővült, ugyanis területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, *tájépítészeti alkotást* építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, *tájépítészeti alkotás* rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni csak a TÉKA rendelkezéseinek, az ágazati jogszabályoknak, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelelően lehetséges. [OTÉK 1. § (1) bek. ☞ TÉKA 1. § (1) bek.]
- [4] A TÉKA nívuma a tárgyi hatályt érintően tehát az, hogy alkalmazandóvá vált a tájépítészeti alkotásokra is.
- [5] A TÉKA országos keretszabály szerepét erősíti, hogy közvetlenül alkalmazható lesz olyan településeken is, ahol nincs vagy hiányos a helyi építési szabályzat. [TÉKA 1. § (5) bek.]

Fogalommeghatározások és ábragyűjtemény

- [6] Az OTÉK által alkalmazott építési jogi fogalmak az OTÉK 1. sz. mellékletében kerültek meghatározásra, ezzel szemben a definíciók a TÉKA-ban önálló címben az értelmező rendelkezések részeként szerepelnek. [OTÉK 1. sz. melléklet ☞ TÉKA 5. §]
- [7] A Méptv. új követelményrendszerére, valamint a jogalkalmazás és építőipari tevékenységek során szerzett korszerű gyakorlati tapasztalatokra tekintettel a TÉKA a jogalkalmazás segítése érdekében az OTÉK-nál kiterjedtebb fogalomrendszert és egy új mellékletben ábragyűjteményt is tartalmaz. [TÉKA 2. sz. melléklet]
- [8] Tehát a TÉKA a Méptv.-hez hasonlóan jelentősen kibővíti az építési jogi fogalmak sorát, számszerűsítve, a TÉKA 183 fogalmat definiál, míg az OTÉK-ban mindössze 137 fogalommeghatározást találunk.



Településrendezési alapelvek és építési alapkövetelmények

- [9] Az OTÉK a településkép és a települési környezet vonatkozásában ugyan nem deklaráltan, de tartalmazott alapvető jelentőségű követelményeket. A TÉKA az OTÉK-ban foglalt elvárásokat minimálisan bővíti. Ennek értelmében a továbbiakban jelen cikkünk [3] bekezdésben felsorolt tevékenységek során gondoskodni kell a település és a táj szerves kapcsolatáról, a táj karakterének védelméről, az építmény vagy tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről, az építészeti arculat megőrzéséről, az értékmegővőről, az építészeti minőség javításáról, az építészeti és régészeti örökség, tájrészletek látványának, rálátásának, valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről, a *környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítéséről, valamint az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevételéről.* [OTÉK 2. § (1) TÉKA 2. §]

Eltérés a TÉKÁ-tól a településrendezési tervben

- [10] A TÉKA rendelkezéseitől a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során korlátozott mértékben van lehetőség:
- (a) **Általános eltérés:** ha a TÉKA szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá, ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni. [TÉKA 3. § (1) bek. a) pont és (2) bek.]
 - (b) **Főépítészeti eltérés:** A TÉKÁ-tól a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre a TÉKA lehetőséget biztosít, és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet. [TÉKA 3. § (1) bek. b) pont és (3) bek.]
 - (c) **Egyedi eltérés:** Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, a TÉKÁ-ban és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a TÉKA szerinti feltételek fennállása esetén településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni. [TÉKA 4. § (1) bek.]
- [11] A TÉKA az OTÉK-nál sokkal rugalmasabb szabályrendszert hoz létre azzal, hogy meghatározza a helyi építési szabályzatnak a TÉKA-tól, és egyedi eltérési ügyben a TÉKA-tól és a helyi építési szabályzattól való kis léptékű eltérésének lehetőségét.



2. Területhasználat

- [12] Az OTÉK felépítéséhez hasonlóan a területhasználat kérdését a továbbiakban a TÉKA II. fejezete rendezi, néhány strukturális változtatással azonban egységesíti az általános területhasználati szabályokat. A TÉKA világosan elhatárolja egymástól az általános és a sajátos területhasználat eseteit.
- [13] Az **általános területhasználat** körében a TÉKA az OTÉK fogalomrendszeréhez hasonlóan egy település közigazgatási területére építési szempontból – minimális kiegészítéssel élve – két fő típust különböztet meg:
- (a) **beépítésre szánt terület:** beépített, további beépítésre kijelölt terület, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége **legalább 10%** (a teljesség igénye nélkül például: nagyvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület, hétvégi házas üdülőterület);
 - (b) **beépítésre nem szánt terület:** az a terület, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége **legfeljebb 10%**. *Ez alól kivételt képez a birtokközpont, a tanya, továbbá az az esetkör, amikor a különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépíttség felső határától a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat* (ide nem értve a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területét). Beépítésre nem szánt terület például többek között a közúti közlekedési terület, a közműelhelyezési terület, a hírközlési terület, a közpark zöldterület, a védelmi célú erdőterület, a vízgazdálkodási terület.) [OTÉK 6. § (1) TÉKA 6. §]
- [14] A TÉKA nevesíti a **sajátos területhasználat** esetét is. Sajátos területhasználat alatt azt értjük, amikor a helyi építési szabályzatnál a jelen cikkünk [13] bekezdésben meghatározott általános területhasználatokon belül *a helyi adottságok figyelembevételével* kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik. [OTÉK 6. § (6) bek. (1) TÉKA 7. § (1) bek.]
- [15] A beépítésre szánt területeket *építési övezetekbe*, a beépítésre nem szánt területeket *övezetekbe* kell sorolni. [OTÉK 6. § (6) bek. (2) TÉKA 7. § (2) bek.]

Beépítési határértékek

- [16] A beépítési határértékeket – az OTÉK 2. sz. mellékletéhez hasonlóan – táblázatos formában a TÉKA 1. sz. melléklete tartalmazza.
- [17] Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beépítési határértékek tekintetében a TÉKA számos módosítást tartalmaz. A beépítésre szánt területeket érintően főként a megengedett párkánymagasság és a legkisebb zöldfelület esetében (például nagyvárosias



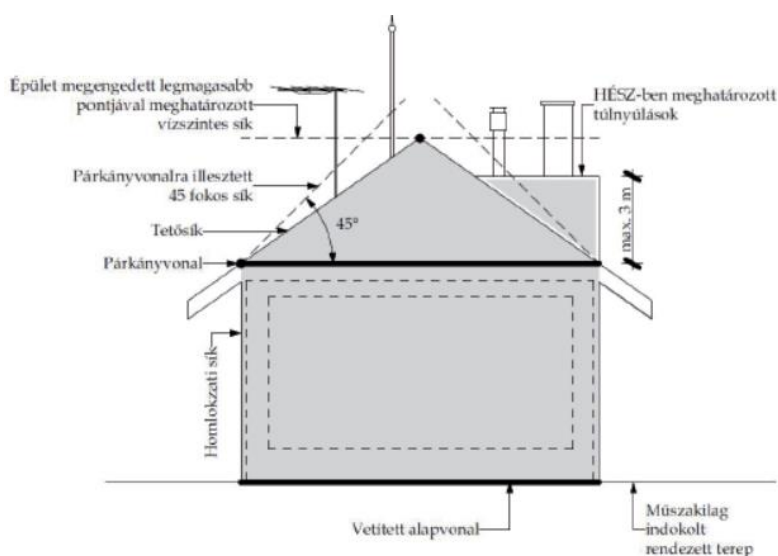
lakóterület vonatkozásában a legkisebb zöldfelület 10%-ról 15%-ra emelkedik).
[OTÉK 2. sz. melléklet 1. pont ☺TÉKA 1. sz. melléklet 1. pont]

[18] Beépítésre nem szánt nem szánt terület esetében szembetűnő a változás a legkisebb zöldfelület vonatkozásában, így például míg a közúti közlekedési területek esetében az OTÉK nem határozta meg kötelező zöldfelület létesítését, addig a TÉKA 5%-os kötelező zöldfelület előírását tartalmazza. Változatlan a legkisebb zöldterület a közparkok és közterek esetében, ahol 70%, illetve 60%-os legkisebb zöldterület létesítése kötelező. [OTÉK 2. sz. melléklet 2. pont ☺TÉKA 1. sz. melléklet 2. pont]

[19] A fentiekén túlmenően módosul a beépítési magasság meghatározásának módja is. Az átláthatóság céljából a változásokat az alábbi táblazattal szemléltetjük:

| | OTÉK | TÉKA |
|---------------------------------|---|---|
| Figyelembe vett tényezők | 1. épületmagasság; 2. homlokzatmagasság; VAGY 3. párkánymagasság [OTÉK 7. § (3a) bek.] | 1. a helyi építési szabályzatban előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság; ÉS 2. az épület megengedett legmagasabb pontja [TÉKA 9. § (1) bek.] |

[20] A TÉKA 2. sz. melléklete szemléltető ábrákkal segíti – többek között – a beépítési magasság meghatározását több variáció (sík terepen magastetős épület; lejtős terepen magastetős épület; sík terepen lapostetős épület; lejtős terepen lapostetős épület) bemutatásán keresztül. Például sík terepen, egy magastetős épület beépítési magassága a következők szerint kerül meghatározásra:





- [21] A TÉKA mindemellett ösztönzi a természetes építőanyagok alkalmazását az építési telek beépítettségének megnövelhetőségével: a helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,2 szorzóval növelhető új lakó- és szálláshely épület építése és meglévő épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete – az alapozás kivételével – kizárólag természetes építési anyagnak minősülő földből, sárból, agyagból, vályogból, szalmából, kenderből, nádból, gyékényből, fából, terméskőből vagy cellulózból készült és készül. [TÉKA 8. § (9) bek.]

Új beépítésre szánt területek és új lakóterületek kijelölése

- [22] A TÉKA *zöldterületek bővítése* céljából az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán minimum értékeket szab az új zöldterületek és erdőterületek területére (annak nagysága legalább 300 m², és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától). Ezen felül a TÉKA előírja, hogy új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen. [TÉKA 13. § (1) és (2) bek.]

- [23] Új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha:

- (a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- (b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- (c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

Természetesen a fenti feltételeknek összhangban kell lenniük a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezéseivel. [TÉKA 13. § (3) bek.]

- [24] Tehát megállapítható, hogy szigorodnak a magán- és a közterületi zöldfelületekkel kapcsolatos, az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő zöldfelületi szabályok.



3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- [25] A TÉKA külön fejezetben szabályozza a **beépítésre szánt** (III. fejezet), valamint a **beépítésre nem szánt** (IV. fejezet) területek egyes típusait.
- [26] Míg a TÉKA beépítésre szánt területeit érintő címek érdemi változtatást nem tartalmaznak, addig a TÉKA beépítésre nem szánt területekről szóló fejezetében található új címeket, melyek alapvetően az OTÉK szerinti mezőgazdasági terület külön címekben való differenciálásából erednek. Ezek mostantól külön kategóriaként szerepelnek: *kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület és mezőgazdasági birtoktest és mezőgazdasági birtokközpont, valamint tanya*. [OTÉK 29. § OTÉKA 34-36. §]

4. Építmények elhelyezése

- [27] A TÉKA építmények elhelyezésére vonatkozó fejezete számos újítást tartalmaz, így többek között meghatározza a barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályait, a szélérőművek elhelyezésének szabályait, továbbá a napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályait. [TÉKA V. fejezet]

A barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai

- [28] A barnamezős területekkel kapcsolatban [cikksorozatunk I. részében](#) írtunk részletesebben.
- [29] Az országos barnamezős kataszterben szereplő telkek
- (a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége – ha a településrendezési terv másként nem rendelkezik – 100 százalék,
 - (b) minimális telekméretére, terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legnagyobb beépítési magasságra a településrendezési terv e rendeletben foglaltaknál megengedőbb követelményeket – az állami főépítész eltérési igényre vonatkozó véleményének kikérése nélkül is – megállapíthat a rendeletben foglalt kivételekkel,
 - (c) zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és
 - (d) többletrendszer elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges az állami főépítész eltérési igényre vonatkozó véleményének kikérése.
- [TÉKA 41. § (1) bek.]

Szélérőmű és szélérőmű park elhelyezése

- [30] Megjegyezzük, hogy a 2024. január 1. napján hatályba lépett jogszabálysomagnak az eredményeként – többek között – az OTÉK 10. § (4) bekezdésének hatályon kívül helyezésével kivezetésre került az építési övezetben és annak határától számított,



korábban alkalmazott a szélerőművel elhelyezésére vonatkozó 12 000 méteres védőtávolság. Helyette a 2024. január 1. napján hatályba lépett OTÉK 10/B. §-a beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónát határozott meg.

- [31] Főszabályként a TÉKA kizárja szélerőmű, illetve szélerőmű park építési övezetben, illetve övezetben történő elhelyezését [TÉKA 40. § (3) bek. f) pont], azonban ez önmagában nem lehetetleníti el a szélerőművek létrehozását, ugyanis a következő feltételek megtartása mellett – a 2024. január 1. napja óta hatályos szabályozási logikával megegyezően – telepíthetők szélerőművek.
- [32] **Beépítésre szánt területen** és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény szerinti beruházás valósult meg vagy folyamatban van, vagy a Méptv. szerinti kiemelt beruházás valósult meg vagy folyamatban van. [OTÉK 10/B. § (1) bek. o) TÉKA 42. § (1) bek.]
- [33] **Beépítésre nem szánt területen** a 700 méteres védőzónán kívül nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében. [OTÉK 10/B. § (2) bek. o) TÉKA 42. § (2) bek.]
- [34] Külön szabályok vonatkoznak a Magyar Honvédség által üzemeltetett radarok, valamint a katonai repülőterek környezetében elhelyezni szánt szélerőművekre. [TÉKA 42. § (3) bek.]

Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai

- [35] Az épület tetőfelületén a napelemet és napkollektort *szabályos geometriájú* rendben kell elhelyezni olyan módon, hogy azok a tetőfelületről nem lóghatnak ki. [TÉKA 43. § (1) bek.]
- [36] Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhető el napelem. [TÉKA 43. § (2) bek.]
- [37] Korlátozások, kivételek:
- (a) nem helyezhető el napelem erkélyen (sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély szerkezetébe beépített módon);
 - (b) közterületen napelemes térburkolat csak csúszásmentes felülettel alakítható ki;



(c) műemléken napelem és napkollektor nem helyezhető el, műemlék telkén és műemléki területen lévő épületen napelem és napkollektor kizárólag az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.

[TÉKA 43. § (2) bek.]

[38] A szabályozás alapvető célja, hogy a napelemek és napkollektorok településképileg megfelelő és a közösségi együttélést megkönnyítő elhelyezés biztosított legyen.

[39] Megjegyezzük, hogy a TÉKA ugyanezen okból szabályozza az épületgépészeti berendezések (klíma és hőszivattyú) berendezések elhelyezését is, azzal, hogy ezen berendezések elhelyezésénél a zajkibocsátás szempontjait is figyelembe veszi. [TÉKA 47. § (5) és (7) bek., 107. § (2) bek.]

Parkolóhelyek

[40] A TÉKA racionalizálja a parkolóhelyek elhelyezésének szabályait. A kialakítandó parkolóhelyek számát egyes esetekben csökkenti, így az eltérési lehetőségeknek köszönhetően mindössze csak a közlekedési és településhálózati adottságokhoz igazodó számú parkolóhelyet szükséges kialakítani. A parkolóhelyek számának meghatározása továbbra is önkormányzati feladat marad. Parkolóhelyet elsődlegesen telken belül kell kialakítani, de lehetőség nyílik az építési helyszín közelében is a parkolóigény biztosítására. [TÉKA 40. §, 60. § (9) bek., 4. sz. melléklet]

Építési határvonalon kívülre eső épületrész

[41] A megértés elősegítéséhez előzetesen rögzítjük, hogy az építési hely az építési teleknek, teleknek az építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területre, vagy a szabályozási terven jelölt olyan lehatárolás, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető. [TÉKA 5. § 31. pont]

[42] A TÉKA szigorítja az építési határvonalon kívülre eső épületrészek szabályait. Így például az építési határvonalon kívülre eső épületrész az előkertbe – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 5,00 méteres előkert méret; a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással, a legalább 12 méter szélességgel szabályozott közterület; az oldalkertbe – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres (a korábbi 4,00 méteres helyett) oldalkert méret; hátsókertbe – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres hátsókert méret esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. [OTÉK 35. § (3) bek. ☞ TÉKA 47. § (3) bek.]



- [43] Az előkert, oldalkert, hátsókert esetében túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott *teljes épület homlokzathosszána*k 1/2-e lehet (a korábbi 4/5 arányhoz képest). Az épületkiugrás – az erkélyt is beleértve – a továbbiakban is a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,00 méter távolságra lehet. [OTÉK 35. § (10) bek. ⚡ TÉKA 47. § (4) bek.]

Szerzők: dr. Szabó Zsanett és dr. Nánási Anna

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.

Levelzési címünk:

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

E-mail:

zsanett.szabo@cerhahempel.hu
anna.nanasi@cerhahempel.hu