

// A TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZEK SZEREPE ÉS HELYE A
TERÜLETRENDEZÉSBEN //

Lengl Zoltán
balatoni főépítész

FŐÉPÍTÉSZ ÉS ÉPÍTÉSÜGY



- » A magyar építésigazgatásban a főépítési rendszer és az építésügyi hatóság két eltérő szerepkörű intézményi ág.
- » Gyakran együttműködnek, de más a feladatuk, a jogkörük és az eszköztáruk.
- » A főépítész alapvetően szakmai tanácsadó és koordinátor.

TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSKÉP

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS

- » illeszkedik-e a környezetbe,
- » megfelelő-e a homlokzat,
- » túl magas-e,
- » megfelel-e a településképi elvárásoknak
- » helyi építési szabályzat előkészítése
- » Településképi véleményezés.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VÉGREHAJTÁSA

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG

- » betartja-e a beépítési százalékot,
- » megfelel-e a tűzvédelmi és országos előírásoknak,
- » jogszerű-e az eljárás,
- » teljes-e a dokumentáció.

A „JÓ GAZDA” FELELŐSSÉGÉVEL

- » El kell érnie a főépítésznek, hogy ne a kényszer miatt keressék a kapcsolatot vele, hanem belső meggyőződésből.
- » Az elismerés kivívása minden szakmagyakorló **főépítész** egyéni céljának kell lennie.

„ÉPÍTSÜNK BIZALMAT”.

- » Ehhez empátia, következetesség és részrehajlásmentes meggyőződésre van szükség.
- » Ismerni kell és át kell látni a települést, hogy a helyi identitást erősíteni tudja.
- » A **balatoni főépítész** szerepe a helyi, települési főépítészek szakmai munkájának az összefogásában és összehangolása, a **szakmai és térségi célok érvényre juttatása**.
- » A települési főépítészekkel szoros munkakapcsolatban a célok elérése érdekében.

BALATONI KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET

180 település

18 város

10 járás

8 járásszékhely

3 vármegye



FŐÉPÍTÉSZEK

ORSZÁGOS FŐÉPÍTÉS Z

BALATONI FŐÉPÍTÉS Z

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS ZEK

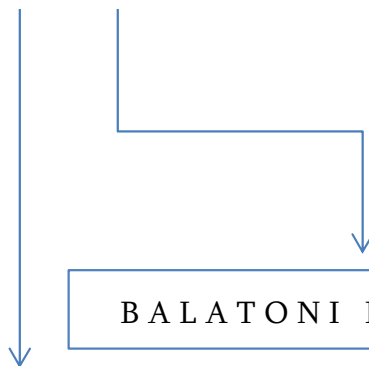
ÖNKORMÁNYZATI
FŐÉPÍTÉS ZEK

országos

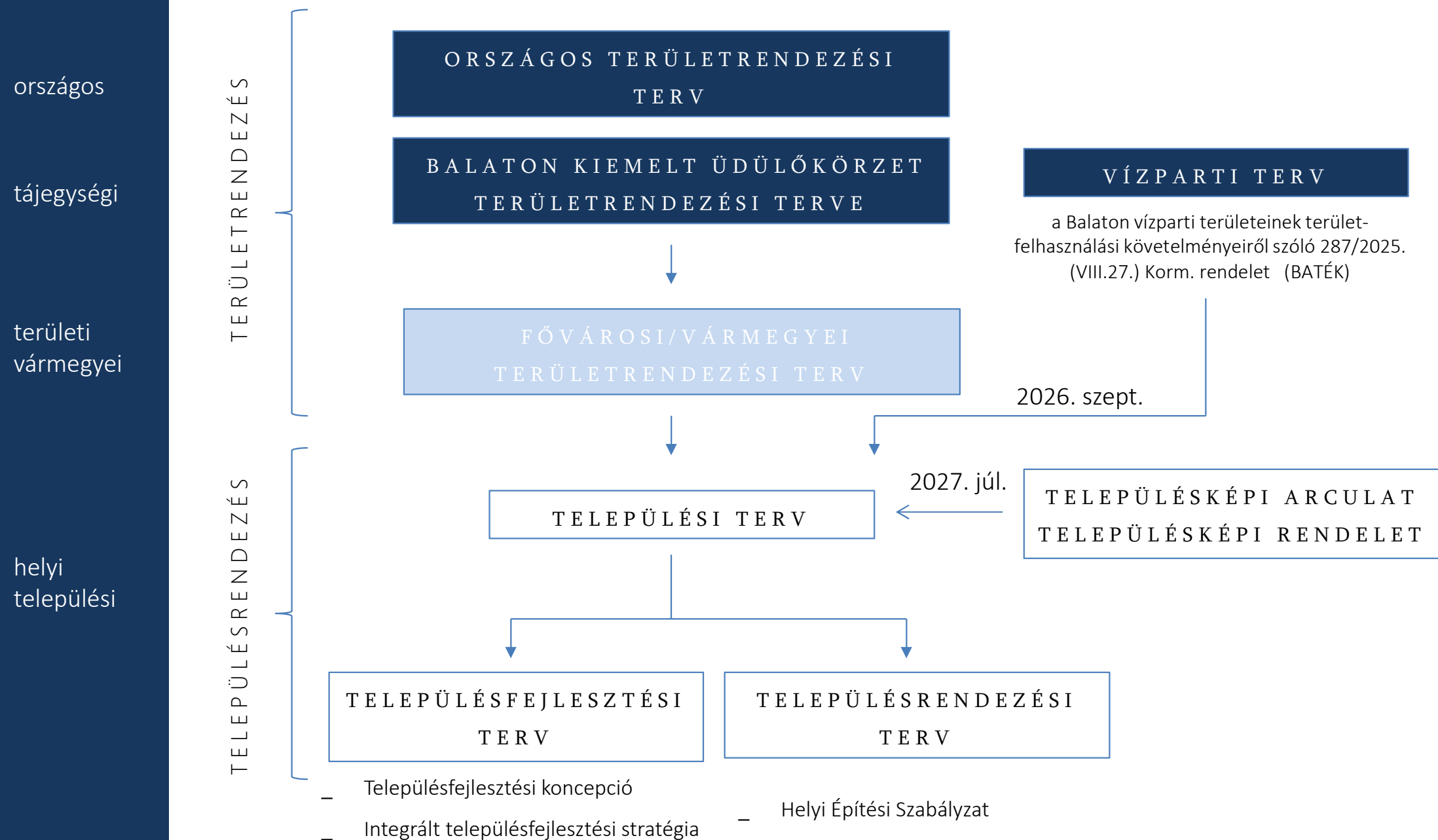
tájegységi

területi
vármegyei

helyi
települési



TERÜLETRENDEZÉS - TELEPÜLÉSRENDEZÉS



TERÜLETRENDEZÉS - TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A területrendezés és a településrendezés kapcsolata

- » A területrendezés országos, kiemelt térségi és vármegyei szinten **meghatározza a területfelhasználás fő kereteit** (pl. ökológiai hálózatok, infrastruktúra-folyosók, térségi övezetek).
- » A településrendezési terveknek **ezekhez kell igazodniuk**.
- » A települési főépítész elsősorban azt felügyeli, hogy a település rendezési eszközei **összhangban legyenek** ezekkel a magasabb szintű területrendezési előírásokkal.



TÁJKÉP ÉS TELEPÜLÉSKÉP



Táji adottságok mint tervezési alap

Az építészet és a településtervezés egyik alapvető feladata a **tájkarakter értelmezése és továbbírása**. A domborzat, vízrajz, látványtengelyek és ökológiai rendszerek nem korlátok, hanem szervező elemek:

- » beépítési irányok és telekosztás,
- » közterek elhelyezése,
- » épülettömegek tagolása és magassága,
- » tájba illesztett infrastruktúra (utak, hidak, közművek).



Településszerkezet és tájkapcsolat

A településszerkezet közvetíti leginkább a táj és az épített környezet kapcsolatát:

- » lineáris szerkezetek (völgyek, folyók mentén),
- » halmazos szerkezetek (történeti falvak),
- » rácsos szerkezetek (síkidéki városok).

A **városszéli átmeneti zónák** (beépített–beépítetlen határ) minősége kulcskérdés: ezek határozzák meg a tájképbe való illeszkedést vagy annak megbomlását.



Lépték, arány és vizuális hatás

Az építészeti lépték közvetlenül befolyásolja a tájérezékelést:

- » épületmagasság ↔ domborzati viszonyok,
- » tömegformálás ↔ horizont és sziluett,
- » beépítési sűrűség ↔ nyitott tájélmény.

Kiemelten fontos a **települési sziluett** (pl. templomtornyok, középületek dominanciája) és a látványtengelyek védelme, különösen történeti települések esetében.



Anyaghasználat és formaalakítás

A hagyományos építészetben a **táj és az épület kapcsolata** az anyaghasználaton keresztül is megjelenik:

- » helyi kő, fa, vályog,
- » tájhoz illeszkedő színvilág,
- » klimatikus adottságokra reagáló tetőformák.

A kortárs építészetben ez nem utánezást, hanem absztrakciót és továbbgondolást jelent: a táj karakterének kortárs eszközökkel való értelmezését.



Szabályozás és településkép-védelem

A táj–település kapcsolat **intézményes** eszközei:

- » településrendezési tervek,
- » helyi építési szabályzat (HÉSZ),
- » településképi rendelet és arculati kézikönyv.

Ezek feladata nem az egységesítés, hanem a minőségi keretek megadása, amelyek biztosítják a tájba illeszkedő fejlődést.



Fenntartható tervezés és tájérzékeny fejlődés

A kortárs településtervezésben a táj nem pusztán látvány, hanem ökoszisztéma:

- » zöldinfrastruktúra hálózat,
- » vízmegtartó megoldások,
- » klímaadaptív beépítés,
- » **kompakt településszerkezet** a terjeszkedés helyett.

A tájérzékeny tervezés hosszú távon gazdasági és társadalmi előnyöket is teremt.



A tájkép és a településkép nem választható el egymástól: a jó településkép a táj **tiszteletén és megértésén** alapul, míg a táj értékei hosszú távon csak harmonikusan illeszkedő településekkel őrizhetők meg.

Építészeti–településtervezési szempontból a tájkép és településkép kapcsolata nem esztétikai kérdés, hanem **komplex** térbeli, funkcionális és kulturális rendszer.

A minőségi építészet feladata a táj karakterének felismerése, értelmezése és kortárs módon történő továbbépítése.



A település mint tájalakító tényező

A települések megjelenése – épületek tömege, magassága, színei, tetőformái – jelentősen formálja a tájképet.

Egy harmonikusan kialakított település:

- » illeszkedik a környező táj léptékéhez,
- » tiszteletben tartja a látványtengelyeket és a táj karakterét,
- » erősíti a helyi identitást.
- » **Nem „akad” el a tekintet.**

Ezzel szemben a tájidegen, túlméretezett vagy egységesítetlen beépítés megbontja a táj vizuális egységét.



Hagyomány és identitás

A hagyományos településképek gyakran a táji adottságokra épülnek (pl. tornácos házak, helyi kő vagy fa használata). Ezek nemcsak esztétikai értéket képviselnek, hanem **kulturális örökséget** is, amely összeköti az embert a tájjal.

// PARTMENTI DILEMMÁK //

VÍZPARTI BEÉPÍTÉSEK

Ú J B E É P Í T É S R E S Z Á N T T E R Ü L E T E K K I J E L Ö L É S É N E K S Z I G O R Í T Á S A

- » Az erdő- és zöldterület nagysága a településen belül összességében nem csökkenhet.
- » A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken.
- » Az új beépítésre szánt területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez.
- » A zöldterület övezet nagysága nem lehet kisebb, mint a beépítésre szánt területek 3 %-a
- » A beépítésre szánt területeket 500 méteres beépítésre nem szánt gyűrűvel kell körbevenni a szomszéd területtel való összenövés megakadályozása érdekében.
- » Az egészségügyi és oktatási, közmű- és infrastruktúra kapacitás rendelkezésre állását egy új lakóterület kijelölésénél igazolni kell.
- » Új beépítésre szánt területet **csak kivételesen és közérdekből lehet kijelölni**, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.
- » Igazolni kell, hogy az új fejlesztés elhelyezésére nincs más alkalmas terület a településen.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK SZIGORÍTÁSA



V Í Z P A R T I T E R V

- » a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. Korm. rendelet (a továbbiakban: BATÉK) célja, hogy megújítsa a Balaton vízparti területeire vonatkozó **építésügyi keretszabályozást,**
- » megteremtse a területrendezési terv – Vízparti Terv – településrendezési terv – építési előírások világos és átlátható rendszerét,
- » visszaszorítsa a vízparti területek beépítését, elősegítse a természetes és természetközeli állapotú területek hatékonyabb védelmét,
- » **megakadályozza az ökológiai degradációt,** erősítse és ösztönözze a vízparti területek közcélú használatát, valamint
- » a táji adottságok megőrzését, továbbá megteremtse a vízszintszabályozáshoz alkalmazkodó új területhasználat jogszabályi feltételeit.

V Í Z P A R T I T E R V



A legfontosabb szabályok:

- » A Magyarország területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXIX. törvény (Trtv.) kimondja, hogy a Balaton elérhetősége közérdek, ezért biztosítani kell a part szabad megközelítését mindenki számára.

A Vízparti Terv kijelöli a parti sétányokat:

- » kijelölheti a „parti sétány” nyomvonalát,
- » meghatározhat „gyalogos közforgalom elől el nem zárható területeket”,
- » előírja, hogy a parti sétány folytonos legyen,
- » és azt is, hogy a sétány és a víz között nem lehet kerítés vagy kapu.

V Í Z P A R T I T E R V

- » A BATÉK hatályosan a területrendezési szakterületet érintő, településrendezési és építésügyi kérdéseket befolyásoló szabályozás. A Vízparti Terv – a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény alapján – területrendezési tervnek minősül. A BATÉK – területrendezési keretszabályozásként – **főszabályként a településrendezés tervek készítésére** vonatkozóan tartalmaz előírásokat.
- » Baték 2025. szeptember 26.-án lépett hatályba
- » Trtv. 93. § (2) bekezdése szerint: A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit/települési terveit – a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított **egy éven belül kell felülvizsgálni** és szükség esetén módosítani.

B A T É K S P E C I Á L I S R E N D E L K E Z É S E I



Látkép- és tájvédelmi szabályok:

A Balatonnál egyre fontosabb:

- » a panoráma védelme,
- » a tóra való rálátás,
- » az átszellőzés biztosítása.

Ezért előírható:

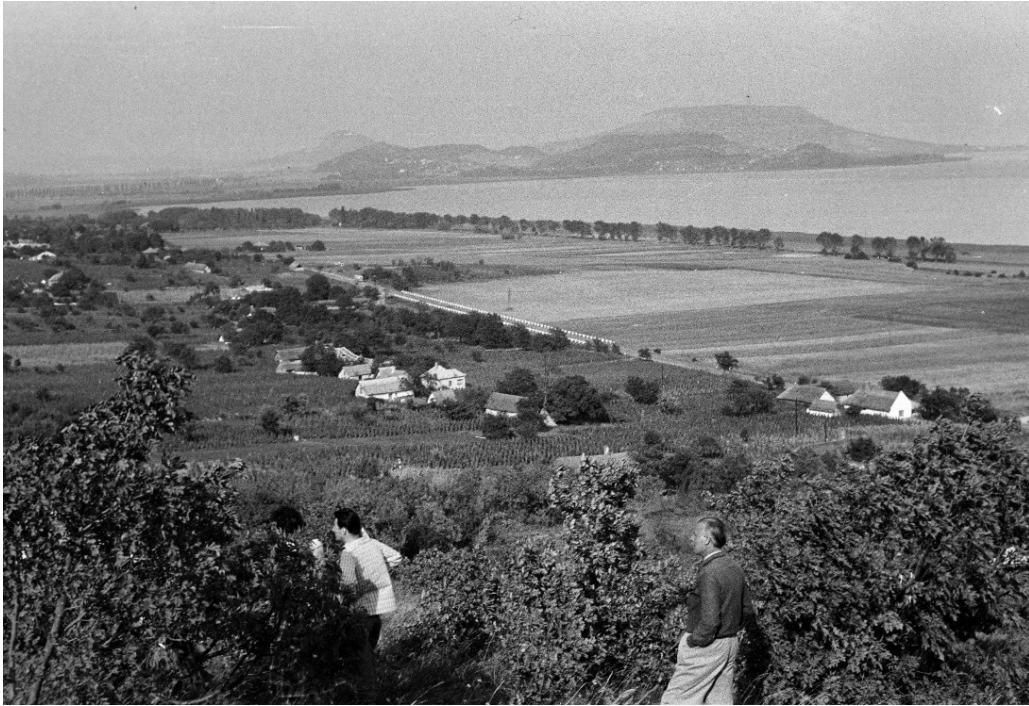
- » kisebb homlokzatszélesség,
- » partra merőleges építési irány,
- » nagy épülettömbök tilalma.

// PARTMENTI DILEMMÁK //

BALATONI ZÁRTKERTEK



S Z Ő L Ő T E R Ū L E T E K - Z Á R T K E R T E K



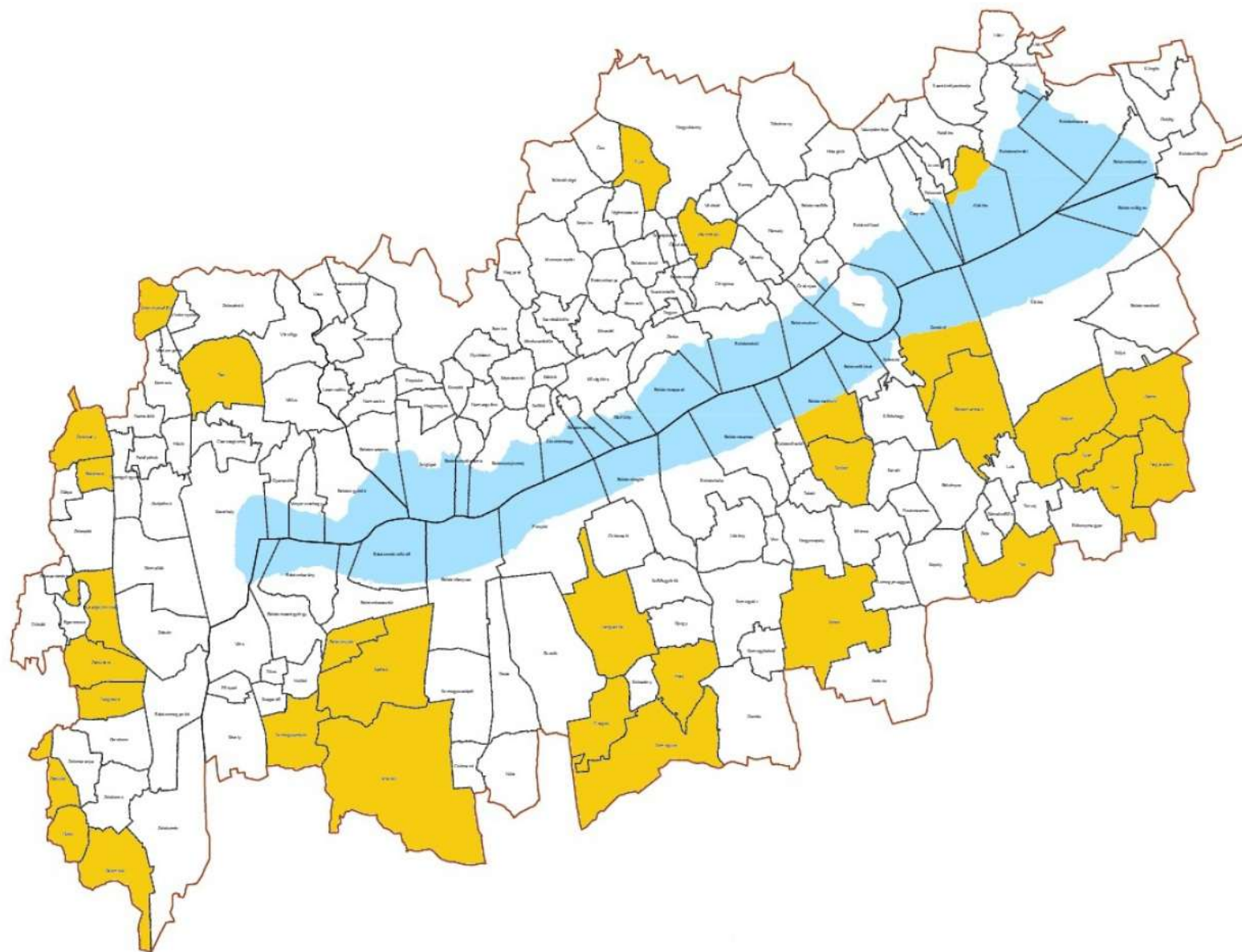
BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS SŰRŰSÖDÉSE





S Z Ó L Ó T E R Ü L E T E K - Z Á R T K E R T E K

TELEPÜLÉSEKEN ELFOGADOTT RENDELKEZÉSEK



(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

- a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható;
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m²;
- c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a **műveléssel összefüggő** egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- e) *lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető*; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül építhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki.
- i) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

ZÁRTKERTI TERÜLET MŰVELÉSBŐL VALÓ KIVONÁSA

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 84. § (2) bekezdése c) pontjában

A kertes mezőgazdasági terület térségi övezetre vonatkozó 3 %-os beépítettségnek, vagy az e) pontja szerinti lakóház elhelyezési tilalomnak – nem felel meg, ezért a térségi övezetben 10 %-os beépítettség előírása valamint a lakó rendeltetés elhelyezése a településtervezésben **nem megengedett**, a hatósági eljárás során nem engedélyezhető.

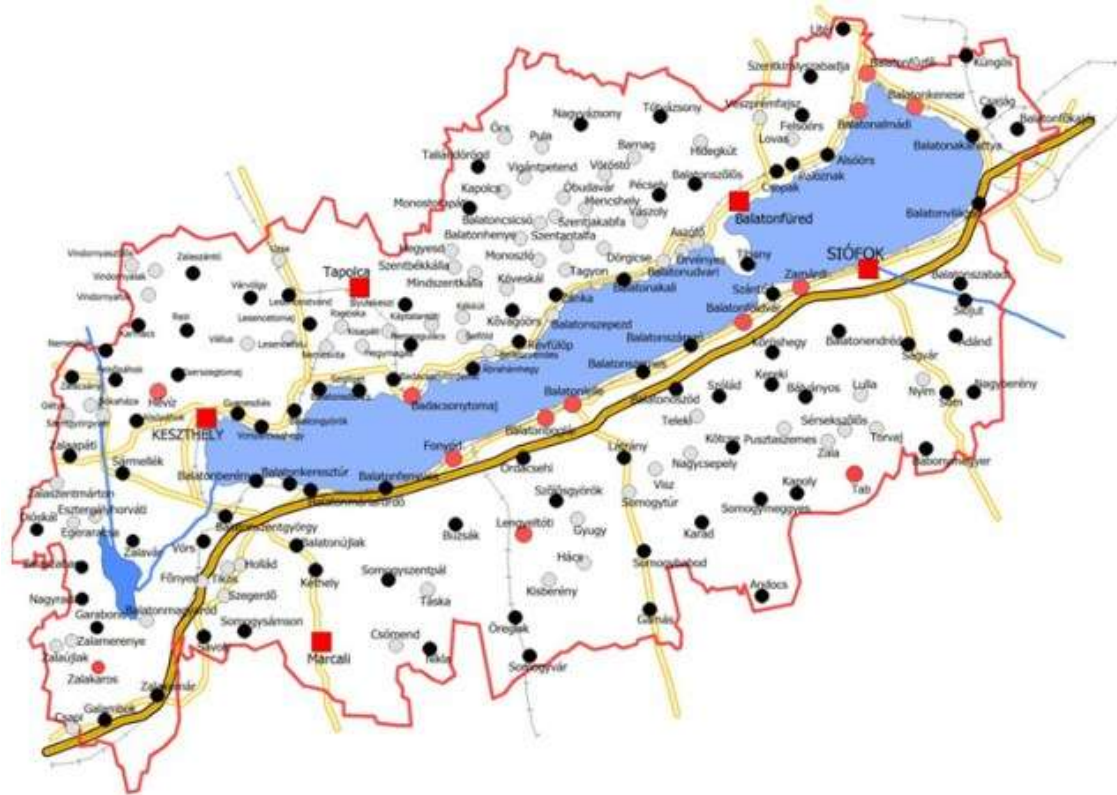
Ahol a tervezett területhasználatnak nem megfelelő beépítési paraméterek és építési előírások érvényesek, ott az önkormányzatoknak nem célszerű kezdeményezni a termőföld végleges más célú hasznosítását.

T E R V T A N Á C S O K

A T E R V T A N Á C S I R E N D S Z E R M E G E R Ő S Í T É S E

- » Országos Építészeti Tervtanács (OÉT): az országos főépítész az elnöke és az KBM működteti
- » Területi Építészeti és Településrendezési Tervtanács: fővárosi és vármegyei kormányhivatalokban működnek és az állami főépítészek az elnökei
- » Helyi Építészeti Tervtanácsok: települési önkormányzatok működtetik és az önkormányzati főépítészek az elnökei
 - » A helyi építészeti tervtanácsot 2025. január 1-jétől a járasszékhely városokban (174 település) és a fővárosi kerületekben lesz kötelező megszervezni és fenntartani.
- » ÚJ ELEM – TERVTANÁCSI JOGORVOSLATI RENDSZER
 - » Főépítészeti-tervtanácsi belső jogorvoslati rendszer. A helyi tervtanács döntéseivel szemben nem a hatósági eljárás után lehet csak jogorvoslással élni (jellemzően a bíróságon), hanem a felettes szakmai szereplőhöz fordulhat a kérelmező ügyfél kifogási kérelmével.
 - » Ha a területi tervtanácsi vélemény is elutasító, akkor a hatósági engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

TERVTANÁCSOK A BALATON KÖRÜL



TERÜLETI TERVTANÁCSOK:
Veszprém vármegye – Veszprém
Somogy vármegye – Kaposvár
Zala vármegye - Zalaegerszeg

HELYI TERVTANÁCSOK:

Siófok ++
Tab +
Fonyód ++
Márcali +
Nagykanizsa +
Keszthely
Tapolca
Balatonfüred
Veszprém ++
Balatonalmádi ++
Hévíz ++
Tihany ++

T E R V T A N Á C S O K A B A L A T O N K Ö R Ü L

Elsődleges feladata a **településkép védelmének szakmai támogatása** az önkormányzati döntéshozatalban.

Közreműködik a **településképi véleményezési eljárásokban**, és szakmai véleményével **megalapozza a polgármester településképi döntését**.

Véleményezi a településképet érintő **építészeti-műszaki terveket**, különösen azokat,

amelyek a település arculatára jelentős hatással vannak,

kiemelt, érzékeny vagy védett területeket érintenek.

Vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység:

megfelel-e a **helyi településképi követelményeknek**,

illeszkedik-e az adott település **karakteréhez, arculatához és környezetéhez**.

T E R V T A N Á C S O K A B A L A T O N K Ö R Ü L

A szakmai vizsgálat jellemzően kiterjed:

az épület tömegformálására,

homlokzati kialakítására,

anyag- és színhasználatára,

az utcaképhez és környezethez való illeszkedésre.

A Tervtanács szakmai javaslatokat tehet a tervek módosítására annak érdekében, hogy azok jobban megfeleljenek a településképi elvárásoknak.

T E R V T A N Á C S O K A B A L A T O N K Ö R Ü L

Hozzájárul:

- a településképi értékek megőrzéséhez,
- az **egységes, harmonikus** településképi kialakításához,
- a település hosszú távú arculati céljainak érvényesítéséhez.

A Tervtanács tevékenysége **szakmai alapot biztosít:**

- a településképi véleményezési eljárásokhoz,
- a településképet érintő önkormányzati döntésekhez.

BALATONI JÖVŐKÉP

Probléma térkép





H O G Y A N T O V Á B B

EGYÜTTMŰKÖDÉS-KÖZÖS GONDOLKODÁS



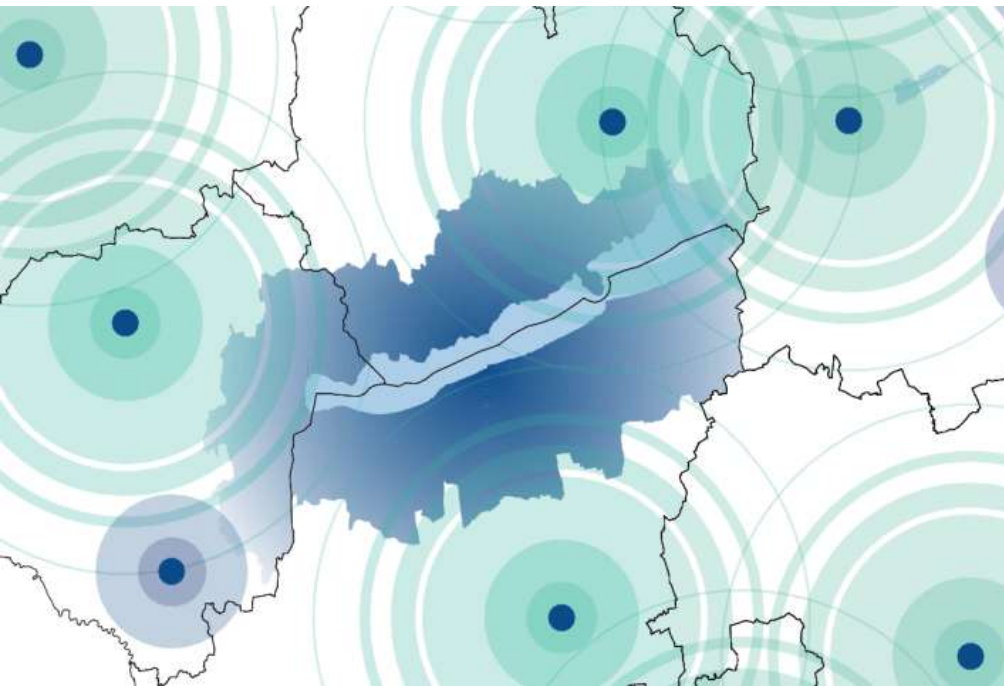
- » Tájegységi célok érvényre juttatása
- » Rendszer szakmai találkozók (főépítési fórumok)
- » Szakmai képzések szervezése
- » Egyéni település-bejárások, helyi sajátosságok felmérése
- » Helyi emlékek minősülő műemlékek nyilvántartása
- » A települési főépítészek munkájának szakmai támogatása, pártfogói, tanácsadó testület létrehozásának lehetősége
- » Közös gondolkodás:
 - Tájegységi arculat fejlesztésének lehetőségei
 - Települési arculat fejlesztése
 - A jó példák felkutatása, megjelenítése

TÁJ ÉS ÉPÍTÉSZET HARMONIÁBAN



- » A Balaton Magyarország egyik legfontosabb **turisztikai** régiója, így a főépítészetnek egyszerre kell megőriznie a táj értékeit, hagyományait, és alkalmazkodnia kell a modern igényekhez, mint a fenntarthatóság, az energiatakarékosság és a turisztikai fejlesztések.
- » Sokszor lehet hallani, hogy a Balaton környékén az építészeti fejlesztések nem mindig harmonizálnak a környezettel vagy a helyi építészeti hagyományokkal, emiatt nagy felelősség hárul a főépítészekre, hogy olyan döntéseket hozzanak, amelyek hosszú távon megőrzik **a térség egyedi karakterét**.

TÁJ ÉS ÉPÍTÉSZET HARMONIÁBAN



- » Szabályozási koncepció újragondolása, szabályozási **vízió** a jövő Balatonjáért, a vízparti szigor és a közösségi célok érvényre juttatásával a Balaton kényes ökológiai szisztémájának fenntartása érdekében.
- » A szigorú szabályozás mellett **motiválni kell** a befektetőket és építetőket a fenntartható fejlődés biztosítása érdekében. A befektetői fókusz a **vízpartról a puffer területek, a háttértelepülések felé** kell széthúzni.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET