



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

**FŐÉPÍTÉSZI VIZSGAKÉRDÉSEK**  
**a főépítészeti vizsgához szükséges jogszabályok gyűjteményével**

Jóváhagyom:

László Regő  
országos főépítész

Budapest, 2025. január

# ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

## FŐÉPÍTÉSZI ÍRÁSBELI VIZSGAKÉRDÉSEK

	<b>RÖVID KÉRDÉSEK SZÁMA</b>	<b>KIFEJTENDŐ KÉRDÉSEK SZÁMA</b>
<b>I. ÁLTALÁNOS KÖZIGAZGATÁSI ÉS JOGI ISMERETEK, KOMMUNIKÁCIÓ, FŐÉPÍTÉSZI RENDSZER</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>II. TERÜLETFEJLESZTÉS ÉS TERÜLETRENDEZÉS</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>III. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, TELEPÜLÉSRENDEZÉS ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM</b>	<b>12</b>	<b>2</b>
<b>IV. ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS, KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM, VILÁGÖRÖKSÉGVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>30</b>	<b>5</b>

BUDAPEST, 2025. JANUÁR

# I.

## ÁLTALÁNOS KÖZIGAZGATÁSI ÉS JOGI ISMERETEK, FŐÉPÍTÉSZI RENDSZER, KOMMUNIKÁCIÓ

### A)

*Igaz-hamis kérdés. A vizsgáztatóknak hat kérdést kell kiválasztaniuk. A válaszok mellett jelölje I-vel, ha az állítás igaz, és H-val, ha az állítás hamis! Egyes esetekben több igaz vagy több hamis válasz is lehetséges!*

#### 1. Milyen jogviszony keretében lehet önkormányzati főépítészt alkalmazni?

- munkaszerződés H
- köztisztviselői jogviszony I
- kormánytisztviselői jogviszony H
- megbízási szerződés I

#### 2. Milyen jogviszony keretében lehet állami főépítészt alkalmazni?

- munkaszerződés H
- köztisztviselői jogviszony H
- kormánytisztviselői jogviszony I
- megbízási szerződés H

#### 3. Ki az Országos Építészeti Tervtanács elnöke?

- építésügyért felelős miniszter H
- állami főépítész H
- országos főépítész I

#### 4. Ki a területi építészeti tervtanács elnöke?

- fővárosi, vármegyei főispán H
- állami főépítész I
- országos főépítész H

#### 5. Ki a helyi építészeti tervtanács elnöke?

- a települési önkormányzat főépítésze I
- a járási hivatalvezető H
- a polgármester H

#### 6. Milyen feladatokat lát el a helyi önkormányzat?

- törvényben meghatározott kötelező feladatokat I
- önként vállalt feladatokat I
- miniszteri rendeletben ráruházott feladatokat H
- bizonyos esetekben államigazgatási feladatokat I

#### 7. A képviselő-testület átruházható feladatai közé tartozik...

- a településfejlesztési terv és a településrendezési terv jóváhagyása H
- a szociális ellátások biztosítása I
- az önkormányzati társulás létrehozása és annak megszüntetése H
- a településképi vélemény kiadása I

#### 8. A képviselő-testület szerve...

- az óvoda H
- a jegyző I
- a polgármesteri hivatal I
- a társulás I

**9. Kire ruházhatja át a képviselő-testület a hatáskörét (kivéve az át nem ruházható hatásköröket)?**

- a polgármesterre I
- a jegyzőre I
- a polgármesteri hivatalra H
- a képviselő-testület bizottságára I

**10. Milyen formában kerül elfogadásra a helyi építési szabályzat?**

- önkormányzati rendelet I
- önkormányzati határozat H
- egyedi döntés H

**11. Hatósági eljárás során a kérelem visszautasításának van helye ha...**

- az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz I
- az ugyanazon jog érvényesítésére irányuló kérelmet a bíróság vagy a hatóság érdemben már elbírálta, és a kérelem tartalma, valamint az irányadó jogi szabályozás nem változott I
- ha az eljáró hatóság részéről jogszerű hallgatásnak van helye és az ügy elbírálása aránytalanul nagy leterheltséget jelentene a hivatal működésére nézve H

**12. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény alapján melyik állítás igaz és melyik hamis?**

- a teljes eljárásban az ügyintézési határidő harminc nap H
- az automatikus döntéshozatalban a döntést azonnal meg kell hozni H
- a sommás eljárásban az ügyintézési határidő nyolc nap I

**13. Melyik állítás igaz a hatósági eljárásban felhasználható bizonyítékokkal kapcsolatosan?**

- a hatósági eljárásban minden olyan bizonyíték felhasználható, amely a tényállás tisztázására alkalmas I
- a hatósági eljárásban csak az ügyfél nyilatkozata, a tanú vallomása és a szakértő véleménye minősül bizonyítéknak H
- a hatósági eljárásban csak az ügyfél nyilatkozata, a tanú vallomása, a szakértő véleménye és a közokirat tartalma minősül bizonyítéknak H

**14. Mely bíróság jár el a közigazgatási perben?**

- Kúria H
- ítéltábla H
- törvényszék I
- járási bíróság H

**15. Ki látja el a helyi önkormányzatok felett a törvényességi felügyeletet?**

- minisztérium H
- fővárosi és vármegyei kormányhivatal I
- fővárosi és vármegyei önkormányzat H

**16. Ki vezeti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt?**

- a területi közigazgatásért felelős államtitkár H
- járási hivatalvezető H
- kormánybiztos H
- főispán I

- 17. Ki a fővárosi és vármegyei kormányhivatal szakmai felsővezetője?**
- igazgató H
  - a területi közigazgatásért felelős államtitkár H
  - főigazgató I
  - kabinetfőnök H
- 18. A járási hivatal jogállására vonatkozóan melyik állítás igaz?**
- a kormányhivatal szervezetétől független H
  - a kormányhivatal kirendeltségként működik I
  - a kormányhivatal osztályaként működik H
- 19. Ki gyakorolja a közigazgatási hatósági ügyekben a felügyeletet a Magyar Építész Kamara területi szerve felett?**
- közigazgatási és munkaügyi bíróság H
  - országos kamara I
  - kormányhivatal H
- 20. Ki gyakorolja a közigazgatási hatósági ügyekben a felügyeletet a Magyar Építész Kamara országos szerve felett?**
- közigazgatási és munkaügyi bíróság H
  - építésügyért felelős miniszter I
  - kormányhivatal H
- 21. Melyik állítás igaz és melyik hamis? Az állami főépítész...**
- a feladatait a fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területén látja el I
  - a feladatait országos illetékességgel látja el H
  - szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítész feladatok ellátásához I
  - településképi véleményezési eljárást folytat le a világörökségi területen új épület bővítése kapcsán H
  - kérelemre megállapítja a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek körét és a mezőgazdasági birtokközpontot I
- 22. Milyen módon kell kihirdetni, illetve közzétenni az alábbi jogszabályokat?**
- törvényt a Magyar Közlönyben I
  - önkormányzati rendeletet a helyben szokásos módon I
  - a Kormány tagjainak határozatát a Kormány honlapján H
  - a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendeletét a Magyar Közlönyben I
- 23. Mely településeknek kell kötelezően önállóan főépítészt alkalmaznia?**
- minden településnek H
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek és a városi jogállású településnek I
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek és a járásszékhely városnak I
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek, a járásszékhely városnak és az önkormányzati társulásnak H
- 24. Mely településeknek kell kötelezően tervtanácsot működtetnie?**
- a fővárosnak, a fővárosi kerületnek és a városi jogállású településeknek H
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek és a járásszékhely városnak I
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek és a világörökségi területtel érintett településeknek H
  - a fővárosnak, a fővárosi kerületnek, a járásszékhely városnak és az önkormányzati társulásnak H

B)

*Kifejtendő kérdés. A vizsgáztatóknak egyet kell kiválasztaniuk.*

**1. Ismertesse a jogszabályok típusait és alkotójukat hierarchikus rendben!**

Válasz szempontjai:

Alaptörvény - Országgyűlés, törvény - Országgyűlés, miniszterelnöki rendelet - miniszterelnök, kormányrendelet - Kormány, miniszteri rendelet - miniszter, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete - MNB elnök, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete - önálló szabályozó szerv, önkormányzati rendelet - helyi önkormányzat

**2. Ismertesse az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény alapvető fogalmait és a törvény alapelveit!**

A válasz szempontjai:

A hatóság, hatósági ügy, ügyfél fogalmi ismertetése, valamint az eljárási alapelvek bemutatása

**3. Ismertesse a kizárás szabályait a hatósági eljárásban, valamint a személyes érintettség esetét!**

A válasz szempontjai:

Kizárási okok felsorolása, kizárási ok bejelentése, eljárás rövid leírása Ákr. alapján. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény alapján a személyes érintettség

**4. Ismertesse az ügyféllel történő kapcsolattartás szabályait a hatósági eljárásokban!**

A válasz szempontjai:

A hatóság írásban, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban résztvevőkkel. Ha törvény másként nem rendelkezik, a kapcsolattartás formáját a hatóság tájékoztatása alapján az ügyfél választja meg. Az ügyfél a választott kapcsolattartási módról más - a hatóságnál rendelkezésre álló - módra áttérhet. Életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet esetén a hatóság választja meg a kapcsolattartás módját.

**5. Ismertesse a hatáskör és illetékesség vizsgálatára irányuló előírásokat, a hatásköri, illetékességi viták rendezésének módját!**

A hatóság a hatáskörét és az illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha a hatáskör vagy illetékesség hiányát észleli, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja, vagy az eljárást megszünteti. Ha ugyanabban az ügyben több hatóság állapította meg hatáskörét és illetékességét; több hatóság állapította meg hatáskörének és illetékességének hiányát, és emiatt az eljárás nem indulhat meg vagy nincs folyamatban; vagy több illetékes hatóság előtt indult az eljárás, és a megelőzés alapján nem lehet eldönteni, hogy melyik hatóság jogosult az eljárásra, akkor az érdekelt hatóságok kötelesek egymás között azonnal, de legfeljebb három napon belül megkísérelni a vita eldöntését. Az egyeztetést az a hatóság kezdeményezi, amelyiknél az eljárás később indult meg, amelyik hatáskörének és illetékességének hiányát később állapította meg, vagy amelyik hatóságnál az ügyfél az egyeztetés lefolytatása iránti kérelmét benyújtotta. Ha az egyeztetési eljárás nem vezetett eredményre, az eljáró hatóságot illetékességi összeütközés esetén a legközelebbi közös felügyeleti szerv, ennek hiányában a vita eldöntését kérő hatóság működési területe szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal öt napon belül, hatásköri összeütközés esetén a közigazgatási bíróság jelöli ki.

**6. Milyen hatósági döntések vannak? Mutassa be a döntések formáit és a döntés tartalmát!**

A válasz szempontjai:

Végzés és határozat, azok alkalmazási területei, a végzés és határozat részei, egyszerűsített döntés esetei

### **7. Mutassa be a képviselő-testület felépítését, annak tagjait!**

A válasz szempontjai:

A helyi önkormányzat jogi személy. A képviselő-testületet a polgármester képviseli. Az önkormányzati feladatok ellátását a képviselő-testület és szervei biztosítják. A képviselőtestület szervei: a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal, a jegyző, továbbá a társulás. A képviselő-testület hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a jegyzőre, a társulásra ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.

### **8. Mutassa be, hogy önkormányzati hatósági ügyben a képviselő-testület a hatáskörét milyen formában, milyen szervekre ruházhatja át!**

A válasz szempontjai:

A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó hatósági ügyben a hatáskörét önkormányzati rendeletben a polgármesterre, a bizottságra, a társulásra vagy a jegyzőre ruházhatja át. A hatáskör átruházása esetén a képviselő-testület elbírálja a fellebbezést, valamint gyakorolja a másodfokú hatóság és a felügyeleti szerv feladat- és hatáskörét.

### **9. Ismertessen a képviselő-testület településfejlesztéssel -rendezéssel, területrendezéssel, településkép-védelemmel összefüggő, át nem ruházható hatáskörei közül legalább nyolcat!**

A válasz szempontjai:

A rendeletalkotás; szervezetének kialakítása és működésének meghatározása; önkormányzati társulás létrehozása, megszüntetése, abból történő kiválás, a társulási megállapodás módosítása, társuláshoz, érdekképviselői szervezethez való csatlakozás, abból történő kiválás; közterület elnevezése, köztéri szobor, műalkotás állítása; eljárás kezdeményezése az Alkotmánybíróságnál; állásfoglalás intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti; a települési képviselő, polgármester összeférhetlenségi ügyében való döntés; a településfejlesztési terv és a településrendezési terv jóváhagyása; területszervezési kezdeményezés; a helyi önkormányzati vagydon tulajdonjogának a 108. § szerinti ingyenes átruházására vagy nemzeti vagydon tulajdonjogának ingyenes átvételére vonatkozó döntés; továbbá amit törvény a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe utal.

### **10. Az önkormányzati hatósági ügyben hozott döntések ellen milyen jogorvoslat vehető igénybe?**

A válasz szempontjai:

Amennyiben a döntést a helyi önkormányzat képviselő-testülete hozta, a döntés ellen igénybe vehető jogorvoslat a közigazgatási per. Amennyiben az önkormányzati hatósági döntésben való döntéshozatal jogát a képviselő-testület átruházta a polgármesterre, bizottságra, társulásra vagy a jegyzőre, akkor az e szerv döntése ellen fellebbezni lehet a képviselő-testülethez. A képviselő-testület utóbbi fellebbezés elbírálásra jogosult hatáskörében hozott döntése ellen szintén közigazgatási per vehető igénybe.

### **11. Mutassa be a fővárosi és kerületi önkormányzatok feladatait és szervezetét!**

A válasz szempontjai:

A kétszintű önkormányzatiság bemutatása, a jogszabályi hierarchia lényege, az önkormányzatok terület- és településfejlesztési, valamint terület- és településrendezési feladatai. Önkormányzati testületek, szervek, tisztviselők.

## **12. Mutassa be a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét!**

A válasz szempontjai:

Ki gyakorolja a törvényességi felügyeletet az önkormányzatok felett? A törvényességi felügyelet eszközei, terjedelme. Bírság, AB vizsgálat kezdeményezése, képviselő testület feloszlata, peres eljárás indítása stb. A kormányhivatal információkérési, javaslattételi joga és a szakmai segítségnyújtása, a törvényességi felhívás, a képviselő-testület és a társulási tanács ülésének összehívás. Önkormányzati rendelet Alaptörvénybe ütközése esetére alkotmánybírói felülvizsgálat kezdeményezése, önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló eljárás kezdeményezése. A helyi önkormányzati jogalkotási kötelezettség elmulasztásának megállapításának indítványozása, a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége pótlása. Az önkormányzati határozat közigazgatási ügyben eljáró bíróság előtti megtámadása, mulasztási per indítása, törvényességi felügyeleti bírság megállapítása.

## **13. Ismertesse az építésügyben érvényesülő alapvető jogszabály-típusokat, 3-3 példával!**

A válasz szempontjai:

Törvény – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.); az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr); a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.); a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény.

Kormányrendelet – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA); a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet; a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

Önkormányzati rendelet – helyi építési szabályzat, fővárosi rendezési szabályzat, kerületi építési szabályzat, településképi rendelet

## **14. Mutassa be a főépítési rendszer felépítését!**

A válasz szempontjai:

Országos-, Balatoni-, állami-, települési-, térségi főépítész feladatának ismertetése. A főépítési feladatkörök egymástól történő elhatárolása, valamint azok egymáshoz fűződő kapcsolata. A törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket gyakorló szakmai irányító megnevezése.

## **15. Ismertesse az állami főépítész által ellátott feladatokat!**

A válasz szempontjai:

A területfejlesztési és területrendezési nem hatósági feladatok, a területrendezési hatósági feladatok és a területfelhasználási engedély, a településfejlesztési és településrendezési tervek (ideértve a koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket is), valamint a településképi rendelet készítésével és módosításával kapcsolatos nem hatósági feladatok, szakkérdés vizsgálat, egyéb hatósági ügyek, szakmai segítségnyújtás az önkormányzati főépítészek feladatellátásához, önkormányzati főépítési vizsga lebonyolítása, területi építési és településrendezési tervtanács vezetése

## **16. Ismertesse a települési önkormányzati főépítész feladatait!**

A válasz szempontjai:

Elősegíti a területrendezési és településrendezési tervek összhangjának kialakítását; a településrendezési tervekkel kapcsolatos tapasztalatairól tájékoztatja a képviselő- testületet, szakmai véleményével és állásfoglalásaival segíti az egységes táji és építészeti arculat alakítását; vezeti a helyi építészeti tervtanácsot; a helyi tervtanács nyilvántartásáról



gondoskodik és abból adatokat szolgáltat az állami főépítésznek; közreműködik a kézikönyv és a településtervezés 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, elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét, ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

### **17. Mik a települési önkormányzati főépítész foglalkoztatásának feltételei?**

A válasz szempontjai:

- a fővárosi, fővárosi kerületi és megyei jogú városi főépítész esetében építész vagy településmérnöki mesterképzési szakon szerzett okleveles építésmérnök vagy településmérnök, vagy ezekkel egyenértékű szakképzettség, egyéb települési főépítész esetében elegendő az építész- vagy településmérnök főiskolai szakképzettség is
- legalább három – a fővárosi, fővárosi kerületi és megyei jogú városi főépítész öt – éves szakmai gyakorlattal rendelkezik
- sikeres főépítész vizsgát tett vagy a vizsga alól mentesült a 190/2009. Korm. rendelet alapján. A vizsga teljesítésének határideje 2025. március 31., ezt követően a főépítész foglalkoztatásának előfeltétele a vizsga megléte, ennek hiányában a területi kamara az önkormányzati főépítészt törli a kamarai főépítész nyilvántartásból, akinek esetleges továbbfoglalkoztatása jogellenesnek minősül
- a területi építész kamara által vezetett tagsági nyilvántartásban aktív tagként szerepel

### **18. Mutassa be a területi tervtanácsok felépítését és a tervtanács működésének eljárásrendjét!**

A válasz szempontjai:

A tervtanács – a településtervezésben vagy az építészeti-műszaki tervezésben, valamint az örökségvédelem területén kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező – természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület. A tervtanács elnökből és tervtanácsi tagokból áll, akik a tervtanácsi tárgyaláson szavazati joggal rendelkeznek. A tervtanács tagjainak személyére a tervtanács elnöke tesz javaslatot. A tervtanácsi eljárás a tervdokumentáció benyújtójának kérelmére indul. A dokumentációt a tervtanács ülése előtt legalább 9 nappal, elektronikusan digitális formában az ÉTDR-ben kell benyújtani. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció nem felel meg az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendelet tartalmi követelményeinek, 8 napon belül egy alkalommal, legfeljebb 10 napos határidővel hiánypótlásra kell felszólítani a benyújtót. A benyújtott tervdokumentációt a meghívott résztvevők számára a tárgyalás előtt legalább 5 munkanappal tanulmányozásra hozzáférhetővé kell tenni. A tervtanács a véleményét az építészeti-műszaki dokumentáció hiánytalanná válását követő munkanaptól számított tizenöt napon belül alakítja ki. E határidő túllépése esetén a tervtanácsi véleményt megadottnak kell tekinteni. A tervtanács a tárgyalandó dokumentáció tartalmától függően az ügyrendjében meghatározott eltérő számban és összetételben ülésezik. A tervtanácsi tag jogait személyes részvétel helyett elektronikus hírközlő eszközök igénybevételevel is gyakorolhatja. Az ügyrendben meghatározott létszám az eljáró tervtanács határozatképességének feltétele. A határozatképességnél az elektronikus úton történő részvételt is figyelembe kell venni.

## **19. Ismertesse a Magyar Építész Kamarai és a területi építész kamarai tagság lényeges elemeit!**

A válasz szempontjai:

A kamarai tagsággal, a jogosultságok megszerzésével és a szakmagyakorlási tevékenység során felmerülő kötelezettségekkel kapcsolatos tudnivalók. Építész kamarai tagság megszerzése. Mit jelent a nyilvántartotti státusz? Tagsághoz kötött és tagsághoz nem kötött szakmagyakorlási jogosultságok? Végzettségek és megszerzhető jogosultságok. Szakmai gyakorlat ideje és megszerzésének, igazolásának módja

## **20. Ismertesse a Magyar Építész Kamarai Rendszer felépítését!**

A válasz szempontjai:

Az országos és a területi építész kamarák viszonya, milyen szerveik vannak (küldöttgyűlés, elnökség, felügyelő bizottság, etikai-fegyelmi bizottság, választási jelölő bizottság stb), országos tagozatok, vezetése (elnök, alelnök, elnökség). Saját vármegyei kamarából legalább az elnök nevét tudni, illetve a specialitást (pl. BÉK-nél van szakmafelügyelet). Főépítész tagozat, főépítész nyilvántartás.

## **21. Fejtse ki, miért fontos a főépítész feladatok ellátása során a kommunikáció?**

Válasz szempontjai:

A településkép alakításában és védelmében nagy szerepe van a települési főépítésznek a tervező mellett. Az adott telekre, az adott építetói programot kell a legoptimálisabb összhangban megalkotni a táji környezet, a települési értékek, karakter, és az illeszkedés jogi és szakmai szabályai szerint. A főépítész általában akkor találkozik az esetekkel, mikor a tervezőnek nem sikerül a kívánt összhangot, illeszkedést megteremteni az építetói akarat és a környezet között. Sajnos előfordul, hogy maga a tervező sem veszi figyelembe a szabályokat, vagy az illeszkedés szakmai szempontjait. Az illeszkedés hiánya esetén a települési főépítész mediációs, közvetítói szerepet kell betöltsön. E szerepében törekednie kell a megoldásra, de vannak írott és íratlan szabályok, amelyeket nem léphet át a megoldás érdekében sem. Mind a személyes beszélgetés, mind az írásos kommunikáció során az építetói szándék megismerése, valamint a közösségi környezeti követelmények szem előtt tartásával kell megpróbálni a tervezővel közösen megteremteni a megfelelő megoldást.

## **22. Mutassa be a közbeszerzési eljárás célját, alapelveit, fajtáit!**

Válasz szempontjai:

A közbeszerzésekről szóló törvény szerinti legfontosabb célok, alapelvek akár felsorolásszerűen a (a verseny tisztasága, átláthatósága, nyilvánossága, összehatárhoz kötöttség stb.), a közbeszerzési eljárás fajtái (nyílt, meghívásos, tárgyalásos)

## **23. Mutassa be a közbeszerzési eljárás lehetséges bírálati szempontjait, milyen esetekben melyiket tartja célszerűnek?**

Válasz szempontjai:

Pl.: tervezési közbeszerzésnél mindenképpen az összességében legjobb ajánlatot kell figyelembe venni, árbeszerzésnél lehet a legalacsonyabb ár az irányadó.

## II.

### TERÜLETFEJLESZTÉS ÉS TERÜLETRENDEZÉS

#### A)

*Igaz-hamis kérdés. A vizsgáztatóknak hat kérdést kell kiválasztaniuk. A válaszok mellett jelölje I-vel, ha az állítás igaz, és H-vel, ha az állítás hamis! Egyes esetekben több igaz vagy több hamis válasz is lehetséges!*

#### 1. Melyik területrendezési terveket fogadja el az Országgyűlés törvénnyel?

- az Ország Területrendezési Tervét I
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét I
- a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét I
- a vármegyei területrendezési terveket H

#### 2. Melyik területrendezési tervet fogadják el önkormányzati rendelettel?

- a települési területrendezési tervet H
- a járási területrendezési tervet H
- a vármegyei területrendezési tervet I

#### 3. Mikor kerülnek kivezetésre a vármegyei területrendezési tervek?

- 2027. július 1-jétől I
- 2028. július 1-jétől H
- 2030. július 1-jétől H

#### 4. A területrendezési terv mely fázisában kell megkezdeni a területi hatásvizsgálatot?

- előkészítő fázis I
- javaslattevő fázis H
- elfogadási fázis H
- az elfogadást követően évente H

#### 5. Milyen jogi normával kerül elfogadásra az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció?

- törvénnyel H
- az Országgyűlés határozatával I
- kormányrendelettel H

#### 6. Mely törvény rendelkezik a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről?

- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló  
2005. évi LXIV. törvény H
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló  
2018. évi CXXXIX. törvény I

#### 7. Mely területegységre készül területrendezési terv?

- ország I
- kiemelt térség I
- vármegye I
- járás H
- különös szabályozást igénylő terület  
(pl. Balaton vízparti területei) I
- nemzeti park és világörökségi terület H

**8. Mely munkarész minősül a területrendezési terv elfogadásra kerülő munkarészének?**

- környezeti értékelés H
- térségi területrendezési szabályzat I
- területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat H
- térségi szerkezeti terv I
- térségi övezeti terv I

**9. Kinek a hatásköre a kiemelt térségekre vonatkozó területfejlesztési koncepciók és programok elfogadása?**

- az Országgyűlés hatásköre H
- a Kormány hatásköre I
- a kiemelt térség területfejlesztési tanácsának hatásköre H

**10. Mely területrendezési hatósági eljárás vonatkozik kizárólag a Budapesti Agglomerációra?**

- a pontosítás H
- a beillesztés H
- beépítésre szánt terület kivételes kijelölése H
- területcsere I

**11. Mely területegységre készül területfejlesztési koncepció és területfejlesztési program együttesen?**

- ország H
- kiemelt térség I
- vármegye és főváros I
- nemzeti park és világörökségi terület H

**12. Mely munkarész tartozik a területrendezési tervek megalapozó munkarészei közé?**

- területrendezési intézkedési javaslat I
- Térségi Területrendezési Szabályzat H
- területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat I

**13. Mely területrendezési tervekkel összhangban kell elkészíteni a vármegyei területrendezési tervet?**

- a szomszédos vármegyei területrendezési tervekkel H
- az ország és a kiemelt térségek területrendezési tervével I
- az országhatár mentén lévő megyék esetében a szomszédos ország területrendezési tervével H

**14. Az alábbi térségi övezetek közül mely övezetek területi lehatárolásáról és övezeti szabályairól rendelkezik a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet?**

- az ásványi nyersanyagvagyon övezete H
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete I
- vízminőség-védelmi terület övezete I

**15. Mit lehet pontosítani a pontosítás elnevezésű területrendezési hatósági eljárás során?**

- a térségi övezetek határait I
- a térségi területfelhasználási kategóriák határait H
- a műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalait I

**16. 2023. december 30-ától mely terület- és településrendezési szempontokat kell mérlegelni, amennyiben a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet kívánnak kijelölni?**

- új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától számított 250 méteren belül nem jelölhető ki I
- ha zöldterületet vagy erdőterületet kívánnak új beépítésre szánt területbe átsorolni, a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésének legalább 125%-nak megfelelő kiterjedésű új zöldterület vagy erdőterület egyidejű kijelölése szükséges I
- a kijelölésre csak akkor kerül sor, ha a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel I
- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő belterülethez H

#### 17. Az alábbiak közül hol jelölhető ki új beépítésre szánt terület?

- főszabályként az ökológiai hálózat magterületének övezetében, főszabályként a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a nagyvízi meder övezetében és a VTT-tározók övezetében H
- főszabályként a borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészleten, továbbá főszabályként az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleten H
- a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet esetében a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertés mezőgazdasági terület övezetében és a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetében H
- a Balaton vízparti területein H
- világörökségi területen I

#### 18. Főszabályként az országban hol nem növelhető a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke?

- a Balaton vízparti területein I
- a Balaton vízparti területein, továbbá nemzeti parkoknál és világörökségi területen H
- a megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke bárhol az országban növelhető a TÉKÁ-ban meghatározottak erejéig H

#### 19. Az állami főépítész...

- lehatárolja a térségi övezeteket a településrendezési terv készítése során H
- lefolytatja a területrendezési hatósági eljárásokat I
- biztosítja a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangot a településrendezési terv készítése során I
- szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátáshoz, továbbá elősegíti - és szükség szerint koordinálja - az önkormányzatok terület- és településrendezéssel, valamint az építészeti értékvédelemmel kapcsolatos döntéseinek főépítési előkészítését I

B)

*Kifejtendő kérdés. A vizsgáztatóknak egyet kell kiválasztaniuk.*

**1. Ismertesse a területrendezési tervek főbb tartalmi követelményeit a munkarészek részletes ismertetésével!**

Válasz szükséges szempontjai:

I. Előkészítő fázis

1. Nagytérsegi összefüggések és külső kapcsolatok vizsgálata.
2. Előzmények feltárása (a térséget érintő területi tervek, ágazati koncepciók és programok, valamint a feladat szempontjából jelentős településtervek, a hatályos területrendezési terv hatásainak átfogó értékelése).
3. Természeti, táji és épített környezet vizsgálata
4. A térségi területfelhasználás változásának és tendenciáinak vizsgálata a térségi területfelhasználási kategóriák figyelembevételével
5. A térszerkezet és a településrendszer alakulása
6. Közlekedés (közúti, kerékpáros-, vasúti, légi és vízi közlekedés, megközelíthetőségi viszonyok, kapcsolati hiányok vizsgálata és értékelése).
7. Energetika (energetikai hálózatok, energiaellátás, megújuló energiák).
8. Gazdasági adottságok vizsgálata
- 8.1. főbb gazdasági ágazatok, azok fejlődési irányai: agrárágazat, erdőgazdálkodás, vízgazdálkodás, ipar, szolgáltatás stb.,
- 8.2. a térség gazdaságának versenyképességét befolyásoló tényezők.
9. A területrendezési terv területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatának megkezdése (a 218/2009. Kr. 9. vagy 9/A. melléklete szerinti tartalommal).
10. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet szerinti környezeti értékelés tematikájának meghatározása, az értékelés megkezdése.

II. Javaslattevő fázis (terv készítése)

A) Elfogadásra kerülő munkarészek:

1. Térségi szerkezeti terv
2. Térségi övezetek
3. Területrendezési szabályzat

B) Megalapozó munkarészek:

1. A területrendezési tervet megalapozó **szakági tervjavaslatok** és azok műleírásai, különös tekintettel a fejlesztéspotenciál-alapú területfelhasználás-alakítási, a közlekedési és egyéb infrastruktúra-hálózati, a tájrendezési, a természetvédelmi, a környezetvédelmi, a mező- és erdőgazdálkodási és a vízgazdálkodási szakági javaslatokra.
2. **Területrendezési intézkedési javaslat**, különös tekintettel a terv megvalósítását szolgáló közlekedési és egyéb infrastruktúra-hálózati, tájrendezési, természetvédelmi, környezetvédelmi intézkedésekre, valamint a tervben foglaltak településrendezési tervekbe való beépítését szolgáló koordinációs tevékenységre.
3. A területrendezési tervek megalapozását szolgáló **területi** (környezeti, társadalmi és gazdasági) **hatásvizsgálat** (a 2018/2009. Kr. 9. vagy 9/A. melléklete szerinti tartalommal).
4. Az elfogadásra kerülő munkarészekre vonatkozó **összefoglaló indokolás**.

5. **Tervezői nyilatkozat** arról, hogy a területrendezési terv megfelel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban: Trtv.).

6. A tervező **igazoló számítása** arról, hogy a területrendezési terv összhangban van Trtv.-ben foglaltakkal.

### III. Elfogadási fázis

A jogszabálytervezet egyeztetésével és elfogadásával összefüggésben a területrendezési tervek dokumentálásának szabályai:

- a) az egyes munkafázisok eredményét külön kell dokumentálni, a munkafázison belül az egyes munkarészek összevonhatók;
- b) elkülöníthető módon kell dokumentálni az elfogadó szerv által jóváhagyásra kerülő munkarészeket;
- c) az egyeztető eljárás eredményét (az egyes munkafázisok dokumentációjára érkezett észrevételek és tervezői válaszokat) dokumentálni kell;
- d) a papíralapú dokumentálás mellett a teljes tervanyagot elektronikus dokumentumként (pdf formátumban) is elő kell állítani;
- e) a területrendezési tervek elfogadásra kerülő rajzi munkarészének a hiteles példányait az alábbi jellemző méretarányban kell megjeleníteni:
  - ea) az ország területrendezési terve: M = 1:500 000,
  - eb) régió, kiemelt térség, vármegye vagy vármegye egy térségének területrendezési terve: M = 1:50 000 – 1:100 000.

## 2. Fejtse ki az országos területrendezési terv három fő tartalmi elemének a felépítését!

Válasz szükséges szempontjai:

- **Térségi Szerkezeti Terv**
  - térségi területfelhasználási kategóriák
    - a) erdőgazdálkodási térség,
    - b) mezőgazdasági térség,
    - c) vízgazdálkodási térség,
    - d) települési térség.
  - országos műszaki infrastruktúra hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei – közlekedési és közmű hálózatok, egyéb közlekedési létesítmények, erőművek, víztározók
- **Térségi Övezeti Terv**
  - térségi övezetek
    - a) országos övezetek
    - b) vármegyei övezetek
- **Térségi Szabályozási Terv a területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok**
  - Trtv. (pl. térségi területfelhasználási kategóriák, térségi övezetek lehatárolására és szabályozására, új beépítésre szánt területek kijelölésére, műszaki infrastruktúra hálózatok elhelyezésére vonatkozó törvényi előírások)
  - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (térségi területfelhasználási kategóriák, térségi övezetek lehatárolására és szabályozására vonatkozó előírások)

**3. Ismertesse, hogy milyen szempontokat kell figyelembe venni egy település településrendezési tervének a módosítása során egy új, 10 ha-os gazdasági terület kijelölése esetén a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfeleltetés érdekében!**

Válasz szükséges szempontjai:

- A kiemelt térségi vagy a vármegyei területrendezési terv vonatkozik-e a településre
- A terület a Balaton Vízparti Terve hatálya alá tartozik-e; amennyiben igen, úgy a helyszínen gazdasági terület nem jelölhető ki
- Az OTrT alapján érinti-e a területet országos műszaki infrastruktúra hálózat
- A kiemelt térségi, vagy a vármegyei területrendezési terv alapján érinti-e a területet térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat
- A kiemelt térségi vagy a vármegyei területrendezési terv alapján milyen térségi területfelhasználási kategóriába tartozik a terület
- Az érintett térségi területfelhasználási kategóriára milyen előírások vonatkoznak
- A tervezett fejlesztés belefér-e a térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó eltérési lehetőségekbe
- Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok betarthatók-e
- Mely országos övezetek érintik a tervezési területet a Trtv., illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján
- Mely kiemelt térségi vagy vármegyei övezetek érintik a tervezési területet
- Mely egyedileg meghatározott vármegyei övezetek érintik a tervezési területet
- A térségi övezetekre vonatkozó előírások betartása hogyan biztosítható
- Van-e szükség területrendezési hatósági eljárás lefolytatására

#### **4. Sorolja fel és röviden ismertesse a területrendezési hatósági eljárások típusait, és azok alkalmazásának lehetőségeit!**

Válasz szükséges szempontjai:

- pontosítás
  - településrendezési eszköz hiányában vagy a tervi elem településrendezési mélységű lehatárolása hiányában alkalmazható
    - a) térségi övezeti határok
    - b) térségi szerkezeti tervben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai és az egyedi építmények településrendezési mélységű pontosítására
- beillesztés
  - a területrendezési tervben nem szereplő országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez
- új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése
  - a) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, az ökológiai hálózat magterületének övezetében és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében
  - b) a Trtv-ben foglalt kiemelt térségek területi hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen
- területcsere
  - a BATrT területi hatálya alá tartozó településen területcseréhez
- összhang igazolása
  - a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangjának megállapítására

#### **5. A Trtv. és Méptv. tükrében ismertesse, hogy milyen követelményeket kell teljesíteni új beépítésre szánt terület kijelölése esetén?**

- A kijelölésre csak akkor kerül sor, ha a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel



- Ha 5 km-en belül van a fejlesztés megvalósítására alkalmas barnamezős terület, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki
- Új beépítésre szánt terület a Balaton vízparti Területein nem jelölhető ki
- Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél nem jelölhető ki (kivéve a Budapesti Agglomerációt és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetet, ahol a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb az állami főépítész területrendezési hatósági eljárása során kiadott engedéllyel jelölhető ki)
- A települések beépítésre szánt területeinek összességét legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni
- Ha zöldterületet vagy erdőterületet kívánnak új beépítésre szánt területbe átsorolni, a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedése legalább 125%-nak megfelelő kiterjedésű új zöldterület vagy erdőterület egyidejű kijelölése szükséges ha nem zöldterületet vagy erdőterületet kívánnak átsorolni, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterületként egy legalább azonos nagyságú, korábban beépítésre szánt területként kijelölt területet zöldterületbe, erdőterületbe, mezőgazdasági területbe, vízgazdálkodási területbe vagy természetközeli területbe vissza kell sorolni VAGY a területnövekmény kiterjedése 25 %-nak megfelelő erdőterületet vagy zöldterületet kell kijelölni azzal, hogy a zöldterületnek önkormányzati tulajdonban kell állnia, vagy a tulajdonba adásról településrendezési szerződést kell kötni
- ABudapesti Agglomerációba tartozó települések esetén a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a települési térség területének 2 %-át
- a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet

**6. Ismertesse, hogy mire ad lehetőséget a területcsere elnevezésű területrendezési hatósági eljárás, mely térségben alkalmazható, ki és milyen módon kérelmezheti?**

Válasz szükséges szempontjai:

- olyan területrendezési hatósági eljárás, amely lehetőséget biztosít a településrendezési terv módosítása során arra, hogy a tervben a visszasorolni kívánt beépítésre szánt területtel megegyező kiterjedésű új beépítésre szánt területet lehessen máshol kijelölni. (Trtv. 40. § (8) bekezdése)
- a Budapesti Agglomerációban, mint kiemelt térség területén alkalmazható (Trtv. 40. § (8) bekezdése)
- a BATrT területi hatálya alá tartozó települési önkormányzat, a főváros esetében a fővárosi önkormányzat kérelmezheti (a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése)
- a területrendezési hatósági eljárás lefolytatására irányuló kérelmet az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalhoz kell benyújtani (a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdés)
- A területcserére csak az adott település közigazgatási területén belül van lehetőség (Trtv. 40. § (8) bekezdés)

### III.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, TELEPÜLÉSRENDEZÉS ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

### A)

*Igaz-hamis kérdés. A vizsgáztatóknak tizenkettő kérdést kell kiválasztaniuk. A válaszok mellett jelölje I-vel, ha az állítás igaz, és H-val, ha az állítás hamis! Egyes esetekben több igaz vagy több hamis válasz is lehetséges!*

#### 1. A településtervezés...

- a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése I
- a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv együttes megnevezése H
- a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia együttes megnevezése H
- a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat együttes megnevezése H

#### 2. Rozsdaövezeti akcióterület kijelölhető...

- önkormányzati rendeletben H
- kormány egyedi határozata alapján H
- a Méptv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben I
- a Méptv. felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletben H

#### 3. Közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület az olyan rozsdaövezeti akcióterület, ahol....

- összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása önkormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel. H
- összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati, illetve önkormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel. H
- összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel. I

#### 4. A településekre közösen készített településtervek egyeztetéséről...

- a társulási megállapodásban meghatározott település polgármestere gondoskodik. I
- a társulási megállapodásban meghatározott település jegyzője gondoskodik. H
- az egyeztetést az egyes települések külön-külön végzik. H

**5. Azok a települések, amelyek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, vagy egyáltalán nem készítettek tervet, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb ..... hatályba kell léptetniük.**

- 2025. július 1-ig H
- 2025. december 31-ig H
- 2026. június 30-ig H
- 2027. július 1-ig I

**6. A települési önkormányzat településfejlesztési tervet készít....**

- a település egészére I
- a település egészére vagy annak egy részére H
- a település egészére vagy a fejlesztési akcióterületre H

**7. Válassza ki a helyes állítást!**

- A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit kormányrendelet állapítja meg, amely a település jogállására és térségi szerepére tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. H
- A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit miniszteri rendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. H
- A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. I

**8. Válassza ki a helyes választ! A településterv egyeztetésére szolgáló felület a(az)...**

- Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer I
- EBR42 önkormányzati információs rendszer H
- TeIR H
- E-TÉR I

**9. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapján a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe történő feltöltéséről...**

- a polgármester gondoskodik. I
- a települési főépítész gondoskodik. H
- a jegyző gondoskodik. H

**10. Az államigazgatási szerv a külön jogszabályban meghatározott, a településfejlesztési terv és a településrendezési terv elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásáért...**

- a kért adatok közlésével összefüggésben felmerült összes költséget felszámíthatja. H
- díjat nem számíthat fel I
- az igényelt adatokat tartalmazó adathordozó költségét és az adatigénylés teljesítésével összefüggő munkaerő-ráfordítás költségét számíthatja fel.. H

**11. Melyik a helyes állítás?**

- A helyi partnerségi egyeztetés szabályait kormányrendelet állapítja meg. H
- A helyi partnerségi egyeztetés szabályait a kormányrendeletben meghatározott keretek között határozhatja meg az önkormányzati rendelet. I

- A településrendezési tervek módosításánál csak az általános eljárásnál kell helyi partnerségi egyeztetést tartani. H
- 12. Melyik a helyes állítás? Nyúlványos telek esetén az építési hely meghatározásánál**
- a visszamaradó telekkel közös telekhatárnál előkertet kell figyelembe venni. I
  - a visszamaradó telekkel közös telekhatárnál oldalkertet kell figyelembe venni. H
  - a visszamaradó telekkel közös telekhatárnál hátsókeretet kell figyelembe venni. H
- 13. Melyik a helyes állítás?**
- Helyi építési szabályzatot valamennyi település készíthet. H
  - Helyi építési szabályzatot az 5000 fős vagy annál nagyobb településeknek kell készítenie. H
  - Helyi építési szabályzatot valamennyi településnek kell készítenie. I
- 14. Melyik a helyes állítás?**
- A helyi építési szabályzat építési jogot keletkeztet. I
  - A fővárosi rendezési szabályzat építési jogot keletkeztet. H
  - A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat építési jogot keletkeztet. H
- 15. Melyik a helyes állítás?**
- A településképi rendelet 2027. június 30-ig hatályban maradhat és módosítható, ezt követően tartalmát be kell építeni a helyi építési szabályzatba. I
  - A településképi rendelet az építmény anyaghasználatára, tömegformálására és homlokzati kialakítására vonatkozó követelményeket állapíthat meg. I
  - A településképi rendelet a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozik. H
- 16. Melyik a helyes állítás?**
- Helyi emlék csak épület lehet. H
  - Helyi emlék csak épület és szobor lehet. H
  - Helyi emlék építmény, táj- és kertépítészeti alkotás, helyszín, meghatározott környezet lehet. I
- 17. Melyik a helyes állítás?**
- Az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját a településképi követelmények figyelembevételével állapítja meg. H
  - Az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját a településképi követelmények figyelembevételével, valamint a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapítások, ajánlások ismeretében alakítja ki. I
  - Az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja tartalmazhat a helyi építési szabályzat nem településképi követelménynek minősülő rendelkezéseire történő figyelemfelhívást. I
  - Az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját minden esetben a Méptv. építészeti alapelveire alapozza. H
- 18. Melyik a helyes állítás?**
- A helyi védelem jogi alapja lehet a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet. I
  - A helyi védelem jogi alapja lehet a helyi építési szabályzat. I
  - A helyi védelem jogi alapja lehet a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet. I
  - A helyi védelem jogi alapja lehet a helyi védelemről szóló önkormányzati határozat. H

### 19. Melyik a helyes állítás?

- Településképi kötelezést csak akkor lehet kiadni, ha az épület településképi véleményezés vagy településképi bejelentés hatálya alá tartozik. H
- Településképi kötelezést csak akkor lehet kiadni, ha településképi követelményeket állapított meg az önkormányzat. H
- Településképi kötelezést csak a helyi védett épületek vonatkozásában lehet kiadni. H
- Településképi kötelezést a helyi építési szabályzatnak nem megfelelő rendeltetésváltozás esetén is ki lehet adni. I

### 20. Melyik a helyes állítás?

- A helyi területi védelemmel érintett terület egyben településképi szempontból meghatározó terület is. I
- A településképi szempontból meghatározó terület egyben helyi területi védelemmel érintett terület is. H
- A településképi szempontból meghatározó terület és a helyi védett terület egymástól teljesen független. H

### 21. Melyik a helyes állítás?

- Ha a szabályozási vonallal érintett telekből a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítással az adott övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyságnál kisebb telek jönne létre, akkor nem kell a telekalakítást elvégezni. H
- A szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítást akkor is el kell végezni, ha az adott övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyságnál kisebb telek jön létre, amennyiben a helyi építési szabályzat erre lehetőséget biztosít. I
- A szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítást akkor is el lehet végezni, ha a telken meglévő épülettel számolva az adott övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét meghaladó beépítettség jön létre, amennyiben a helyi építési szabályzat erre lehetőséget biztosít. I
- Két telek egyesítése akkor is elvégezhető, ha együtt sem adják ki az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyságot. I
- A szabályozási vonallal érintett telek esetében az eredeti telek területével lehet számolni a tervezett új beépítés során, függetlenül attól, hogy a szabályozási vonal mekkora részt vág le a telekből. H

### 22. Melyik a helyes állítás?

- A nyárikonyha és a garázs nem számít bele a telek beépítettségébe. H
- A fedett nyitott tároló, gépkocsitároló is épület a Méptv. épületre vonatkozó definíciója alapján. I
- Az épület megengedett legmagasabb pontját meghatározó síkon túlnyúlhat a kémény, szellőzőkürtő, tetőszerelvény és a 0,8 méternél alacsonyabb attikafal H

### 23. Melyik a helyes állítás?

- A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésnek idejére, de legfeljebb három évre rendelhető el. I
- Minden település esetében ugyanazok a helyi építési szabályzat kötelező tartalmi elemei. H
- A fővárosi rendezési szabályzat a helyi építési szabályzatok egyik típusa H
- A települési zöldinfrastruktúra-hálózatba a vízfelülettel borított területek nem tartoznak bele H
- Településközpont védett területén napelemeket – az energiahatékonyság növelése érdekében – bárhova el lehet helyezni. H

- Helyi védett épület helyreállítása az önkormányzat felelősségi körébe is tartozik. I
- 24. Az okos város módszertan...**
- a települések részére a tervezéshez a Lechner Tudásközpont által biztosított I
  - kizárólag a települések digitális infrastruktúrájának fejlesztésére vonatkozik H
  - egyik legfontosabb alapelve a fenntarthatóság I
- 25. A kiemelt beruházások...**
- megállapítása kormányrendelettel történik I
  - egyedi építési követelményei felülírhatják az országos településrendezési és építési követelmények, valamint a helyi építési szabályzat előírásait I
  - magánberuházások nem lehetnek H
  - esetén alapesetben a központi tervtanács a véleményező szerv I
  - csak a legalább 150 új munkahely megteremtését biztosító beruházások lehetnek H
  - a kiemelt nemzeti emlékhely fenntartásához, bemutatásához, fejlesztéséhez szorosan kapcsolódó beruházások is lehetnek. I
  - esetén a Kormány által rendeletben kijelölt hatóság, ennek hiányában az a hatóság jár el, amely az adott ügyfajta-ra vonatkozó jogszabály szerint hatóságként jár el I
- 26. Melyik a helyes állítás?**
- a nemzeti emlék körébe tartozó műemlékre és annak telkére nem lehet szigorúbb helyi településképi követelményt megállapítani H
  - helyi emlék állhat helyi és országos területi védelem alatt álló területen is I
  - helyi területi védelem és országos területi védelem fedheti egymást I
- 27. Helyi természetvédelmi oltalommal egyedileg védett 150 éves gesztenyefa lehet-e egyben helyi emlék?**
- Igen, építészeti örökséggel összefüggően (Méptv. 16. § 58. pont) értékvizsgálat alapján (Méptv. 96. § (11) bekezdés) I
  - Nem H
  - Igen, de csak ha Magyarországon őshonos fáról van szó H
- 28. Kiemelt közérdek esetében a Méptv. mely előírásai alól adhat felmentést az országos főépítész új beépítésre szánt terület kijelölése esetén?**
- A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet H
  - A zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál I
  - A lakó- és vegyes területeknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez I
  - A település beépítésre szánt területét 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni I
  - Zöldterületből, mezőgazdasági területből és erdőterületből történő kijelölés esetén csereterületet kell biztosítani H
  - A településen belül nincs már olyan szabad beépítésre szánt terület, ami az új rendeltetésnek megfelel H
  - Új lakóterület esetén szilárd burkolatú út és közműellátás biztosított lesz I
  - Trtv. követelményeinek teljesülése I

**29. Milyen esetben küldi meg az állami főépítész a településterv tervezetét véleményezésre a záró szakaszban az országos főépítésznek?**

- egy hektár alatti új beépítésre szánt terület kijelölése esetén H
- szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkező új beépítésre szánt terület kijelölése esetén H
- egy hektár feletti új beépítésre szánt terület kijelölése esetén I
- ha az országos főépítész a véleményezési szakaszban már támogató véleményt adott I

B)

*Kifejtendő kérdés. A vizsgáztatóknak kettőt kell kiválasztaniuk.*

**1. Határozza meg, hogy mi a településfejlesztés feladata és mutassa be a településfejlesztési terv kötelező tartalmi elemeit!**

A válasz szempontjai:

A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök - fejlesztési akcióterületükkel együtt történő - meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével.

A fejlesztési terv jövőképet, stratégiát, cselekvési programot és fejlesztési tervlapot tartalmaz. A jövőkép - a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji-, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében - a rövid-, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak, a településfejlesztési célok rendszerének, az integrált és tematikus beavatkozási területeknek a meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid- és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program meghatározza a települési vízgazdálkodás és csapadékvízgazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.

A fejlesztési tervlap - a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

## **2. Soroljon fel a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményei közül legalább ötöt!**

A válasz szempontjai:

- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
- f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

## **3. Milyen szabályt kell alkalmazni, ha az ingatlanhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számítva több mint 7 év telt el, amikor az építési jogot a települési önkormányzat módosítja vagy megszünteti?**

Válasz szükséges szempontjai: -

- Méptv. 90. § szerinti építésjogi kártalanítási szabályok
- abban az esetben nem jár kártalanítás, ha nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység
- 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti



**4. Milyen szabályt kell alkalmazni, ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz teljeskörűen? Mit jelent a teljes körű szabályozás?**

Válasz szükséges szempontjai: -

- Méptv. 83. § (1) bekezdés: kialakult állapothoz való illeszkedés – „Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.
- Méptv. 81. § (4) bekezdése: helyi építési szabályzat fogalma, minimális tartalmi követelmények

**5. Milyen szempontokat kell figyelembe venni építési hely meghatározásakor, ha az adott övezetben oldalhatáron álló építési mód van meghatározva és a vizsgált telek szomszédjában már áll egy épület, amelyik mellett az előírtnál kisebb az oldalkert a vizsgált telek felé.**

Válasz szükséges szempontjai:

- OTÉK vagy TÉKA oldalkert előírásai,
- épületek közötti legkisebb távolság

**6. Ismertesse a településrendezési terv típusait, mutassa be a településrendezési és a településfejlesztési terv kapcsolatát!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Méptv. 79. §
- helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat, fővárosi rendezési szabályzat, Duna-parti építési szabályzat, Városligeti építési szabályzat
- településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet

**7. Sorolja fel a helyi építési szabályzat minimális tartalmi követelményeit!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Méptv. 81. § (4) bekezdés: legalább 5000 fős települések, fővárosi kerületek, járásszékhely városok, kiemelt térségek, világörökségi területen lévő települések
- Méptv. 81. § (5) bekezdés: a (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó települések

**8. Mutassa be a fővárosi fejlesztési tervre és a fővárosi rendezési tervre vonatkozó eltérő szabályokat, a főváros és a kerületek közötti településtervezési kapcsolatot!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Méptv. 79. §, 82. §
- fővárosi településfejlesztési terv, kerületi településfejlesztési terv
- kerületi településfejlesztési terv készítése összhangban a fővárosi településfejlesztési tervvel
- fővárosi rendezési szabályzat, Duna-parti építési szabályzat, Városligeti építési szabályzat
- a fővárosi rendezési szabályzat építési jogot nem keletkeztet
- a kerületi építési szabályzat a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül

### **9. Fejtse ki a településrendezési szerződés lényegét!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Méptv. 92. §
- telepítési tanulmányterv
- finanszírozás + egyéb, szorosan összefüggő költségek (előfeltételek, következmények), amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendőek
- önkormányzat vállalásai
- szerződő felek: önkormányzat, telek tulajdonosa, illetve a beruházó
- eljárásrend: 419/2021. Korm. rendelet 56/A. §

### **10. Ismertesse a helyi építési szabályzat módosításának eljárási szabályait!**

Válasz szükséges szempontjai:

- 419/2021. Korm. rendelet 59.-69. §
- képviselő-testületi döntés
- önkormányzati főépítész feljegyzése
- megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat
- adatszolgáltatás
- partnerségi egyeztetés
- véleményező szervezetek
- az eljárás szakaszai
- az eljárás típusai és esetköreik
- záró szakmai vélemény
- elfogadás és hatályba lépés

### **11. Mutassa be a változtatási tilalom és a telekalakítási, illetve építési tilalom főbb szabályait!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Méptv. 85-87. §
- a tilalom elrendelése, módosítása és megszüntetése rendelettel vagy hatósági határozattal
- a tilalom időtartama, felülvizsgálat szükségessége
- ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés
- azok az esetek, amelyekre a tilalom nem terjed ki
- mire terjed ki a változtatási tilalom
- mire terjed ki az építési tilalom
- változtatási tilalom külön rendelkezés nélkül történő megszűnése

### **12. Hasonlítsa össze a változtatási tilalmat és az építési tilalmat. Határozza meg, mely esetben melyiket javasolná.**

Válasz szükséges szempontjai:

- Változtatási tilalom: képviselő-testületi döntés, publikálás, nincs bejegyzési és személyes tájékoztatási kötelezettség. Mire való, mikor javasolt, mennyi időre, mi lehet belőle a probléma.
- Építési tilalom: bejegyzési kötelezettség, tájékoztatási kötelezettség, milyen esetekben és mit lehet építeni, felújítani.

### **13. Mutassa be, hogy mit szabályozhat a településképi rendelet (vagy a helyi építési szabályzat, amennyiben a településképi rendelet tartalma beépítésre került) !**

Válasz szükséges szempontjai:

- helyi egyedi és területi védelem: a védett elemek megőrzése, értékőrző fenntartása és fejlesztése; védelem megszüntetése
- településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- településképi követelmények

- településkép-érvényesítési eszközök

#### **14. Ismertesse a reklámok, reklámeszközök, reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályokat településkép-védelmi szempontból!**

Válasz szempontjai:

- reklám, reklámeszköz, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés fogalmi meghatározása
- kötelezően figyelembe veendő jogszabályok megállapítása – Méptv. 102.-105. §, és a Méptv. 225. § (1) bekezdés 10., 11. pontjában kapott felhatalmazás alapján kiadott új kormányrendelet. *(Meglévő reklámeszközöknél a 2024. szeptember 30-án hatályos településképvédelmi előírások)*
- telepítés főbb szabályai

eltávolítás szabályai

#### **17. Ismertesse az önkormányzati településképi bejelentési eljárást és abban a főépítész szerepét!**

Válasz szempontjai:

- Méptv. 99. §, 419/2021. Korm. rendelet 46.-49. §
- eljárás lehetséges eseteinek ismertetése
- eljárás határideje és szereplői
- települési főépítész szerepe
- eljárás végén hozott döntés

#### **15. Fejtse ki a településképi kötelezésre és a településképi bírságra vonatkozó ismereteit!**

Válasz szükséges elemei:

- Méptv. 100. §
- milyen esetekben alkalmazható
- figyelmeztetés
- kötelezés
- bírság kiszabása, mértéke

#### **16. Milyen településrendezési kötelezéseket ismer és mik az alkalmazás feltételei?**

Válasz szükséges szempontjai:

Méptv. 93. §

##### 1. Beépítési kötelezettség

- az önkormányzat hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében írhatja elő beépítetlen építési telekre
- az önkormányzat kisajátíthatja az ilyen kötelezettség alatt álló telket, ha tulajdonosa azt az adott határidőig nem építette be.
- amennyiben az ingatlan tulajdonosa nem tudja teljesíteni beépítési kötelezettségét, kérheti az ingatlan kisajátítását. Kérelmének megfelelően az önkormányzatnak ilyen esetben ki kell sajátítania az adott ingatlant.

##### 2. Leállási kötelezettség

- az önkormányzati hatósági döntésben – ha az általa elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom ellenére végeznek építési munkát vagy alakítanak telket – a jogszabályi kötelezettségek érvényesülése érdekében leállási kötelezettséget állapíthat meg a telek, telkek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben.
- A leállási kötelezettség alapján gondoskodni kell az önkormányzati rendelet hatálybalépésekor fennálló állapot visszaállításáról.

##### 3. Helyrehozatali kötelezettség

- jogszabályban meghatározott esetekben és módon írhatja elő az önkormányzat hatósági döntésben

- a településkép javítása érdekében írható elő a településképet rontó rossz állapotú épületek, reklámhordozók és reklámtartó berendezések meghatározott időn belüli helyrehozatala
- előírható inváziós fás szárú növényfajokkal borított lakóterületi telek tulajdonosával szemben is, hogy ne korlátozza a szomszédos ingatlan funkcióit
- az önkormányzat a kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat
- határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető

#### 4. A beültetési kötelezettség

- önkormányzati hatósági döntésében írható elő
- célja a környezet- és természetvédelmi, valamint településrendezési célok megvalósítása
- a beültetési kötelezettség az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetésére irányul
- akkor írható elő, ha a kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza

### **17. Mutassa be, hogyan készül el a helyi területi védelem alá kerülő terület értékvédelmi munkarésze!**

Válasz szükséges szempontjai:

- településszerkezet vizsgálata
- történeti összefüggések, korábbi térképek, katonai felmérések vizsgálata
- épületállomány vizsgálata, tömegalakítás, utcahálózat vizsgálat
- építészeti karakterjegyek, stíluselemek, részletek
- állagvizsgálat
- terület lehatárolása
- vizsgálat alapján a védendő elemek meghatározása
- dokumentáció elkészítése
- helyi építészeti örökség települési értékleltára: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklet

### **18. Sorolja fel a Méptv. építészeti alapelveit!**

Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

- a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- a szükséges minimum elvét,
- a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
- a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
- a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
- az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elvét,
- az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
- a hazai ellátásbiztonság elvét,
- a digitalizáció elvét,
- a szabályozó felelősségének elvét.

Az építészeti alapelveket a településstervek készítése és módosítása, valamint a főépítési és az építészeti tervtanácsi vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az építészeti tervtanácsi döntés az e törvényben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben az alapelvekre is alapítható.

### **19. Fejtse ki, mire vonatkozik a természeti rendszerek megőrzésének elve!**

- Méptv. 7. §
- Tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét.
- Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel 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 övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerteri vagy közparki funkció ellátására.

- Kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.
- Törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.
- Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, az előbbieket kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

## **20. Mit kell igazolnia az önkormányzatnak külön határozattal az új beépítésre szánt területek kijelölése során?**

Méptv. 8. §

- a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület megfelelőségét
- hogy a zöldterület nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken, és a településen nem kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- hogy a lakóterület és a vegyes terület építési övezetek csatlakoznak a meglévő települési területhez
- hogy a település beépítésre szánt területét körbevevő 500 méteres beépítésre nem szánt területekből álló zöldgyűrű az új kijelölést követően is megmarad
- számítással kell igazolni, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- hogy a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek

#### IV.

### ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS, KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM, VILÁGÖRÖKSÉGVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM

A)

*Igaz-hamis kérdés. A vizsgáztatóknak hat kérdést kell kiválasztaniuk. A válaszok mellett jelölje I-vel, ha az állítás igaz, és H-val, ha az állítás hamis! Egyes esetekben több igaz vagy több hamis válasz is lehetséges!*

#### 1. Melyik jogszabály szabályozza az építésügyi eljárást megelőző településképi véleményezést részletesebben?

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény H
- a településképi védelméről szóló törvény H
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet H
- a magyar építészetéről szóló törvény I

#### 2. Melyik államigazgatási szerv keretében működnek az építésügyi és örökségvédelmi hatóságok?

- minisztérium H
- központi hivatal H
- fővárosi és vármegyei kormányhivatal I
- egyes járási hivatalok H

#### 3. Melyik államigazgatási szerv keretében működnek az állami főépítész irodák?

- központi hivatal H
- a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve I
- autonóm államigazgatási szerv H
- járási hivatal H

#### 4. Mi a helyi építészeti tervtanácsok feladata?

- településképi követelmények érvényesítése I
- szakvélemény megfogalmazása a polgármester kérésére H
- építészeti-műszaki követelmények folyamatos felülvizsgálata H
- Méptv. illeszkedési szabályinak elősegítése I

#### 5. Az építésüggyel kapcsolatban melyek a Kormány feladatai?

- az építésügy központi irányítása I
- az épített környezet alkotmányos védelmének elősegítése H
- állami főépítész intézményrendszer működtetése I
- építésügyi jogszabályok megalkotása I

#### 6. Az ideiglenes műemléki védelem meghosszabbítható! H

#### 7. A műemlékké nyilvánítás a Kormány által kiadott rendeletben vagy a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében történhet! H

#### 8. Kiemelkedő jelentőségű történeti kert műemlékké nyilvánítható. I

#### 9. A történelmi emlékhelyek nem rendelkeznek egységes megjelöléssel. H

#### 10. A műemlékek együttesen műemléki területet alkotnak. H

#### 11. Az állami tulajdonban álló műemlék hasznosítására irányuló jogügyletkez vagyongazdálkodási hiányában a Kormány jóváhagyása szükséges. H

- 12. Kiemelten védett műemlék ingatlan esetében a Magyar Államot a törvény erejénél fogva elővásárlási jog illeti meg.** I
- 13. Az örökségvédelmi bejelentési és engedélyezési eljárást ÉTDR rendszerben kell megindítani.** I
- 14. Milyen indokból lehet egy műemlék épület védettségét megszüntetni?**
- megsemmisült I
  - a védelem alapját képező értékeit csak nagy költségráfordítással lehet helyrehozni, H
  - a védettség szakmai ismerveinek már nem felel meg, I
  - kiemelt közérdekű beruházást kívánnak az épület helyén megvalósítani H
- 15. Melyik állítás igaz a műemléki területekkel kapcsolatosan?**
- a műemléki terület megegyezik a műemléki jelentőségű területtel H
  - a műemléki terület a történeti táj, a műemléki jelentőségű terület és a műemléki környezet I
  - a műemléki terület a történeti táj, a műemléki jelentőségű terület és a történeti temetkezési hely H
  - a műemléki terület a történeti táj, a műemléki jelentőségű terület, a történeti temetkezési hely és a történeti kert H
- 16. Ha építési engedélyköteles építési tevékenységet végeznek műemlék épületen, arra...**
- örökségvédelmi engedélyt kell kérni H
  - építési engedélyt kell kérni I
  - az építési engedély megszerzése mellett örökségvédelmi bejelentést is kell tenni H
- 17. A világörökségi területek világörökségi kezelési tervét a Kormány rendeletben hirdeti ki.** I
- 18. A világörökségi terület, valamint a Világörökség Jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményei mellett a település által megállapított településképi követelményeket nem kell alkalmazni.** H
- 19. A települési (fővárosi, fővárosi kerületi) önkormányzatok a településrendezési terveiknek a világörökségi kezelési tervben foglaltak figyelembevételével történő felülvizsgálatáról, szükség szerinti módosításáról**
- a világörökségi kezelési tervek kihirdetését követő tizenkét hónapon belül kötelesek gondoskodni. H
  - a világörökségi kezelési tervek kihirdetését követő tizennyolc hónapon belül kötelesek gondoskodni. I
  - a világörökségi kezelési tervek kihirdetését követő 5 éven belül, illetve a soron következő felülvizsgálat alkalmával kötelesek gondoskodni. H
- 20. Világörökségi területen kizárt a településképi bejelentés eljárás.** H
- 21. Világörökségi területen a területi építészeti tervtanács véleménye csak ajánlás, nem kell figyelembe venni az engedélyezési eljárás során.** H
- 22. Világörökségi területen a területi építészeti tervtanács véleményezése során a település főépítészt tanácskozási joggal meg kell hívni az ülésre.** I
- 23. Világörökségi területen fontosabb az építészeti új szerű, trendeket követő épületek létesítése, mint a helyi örökséghez igazodás az új épületek tervezésénél.** H

- 24. A területi építészeti tervtanács világörökségi területen véleményezi:**
- új épület és meglévő épület bővítési tervét I
  - közterületről látható homlokzat legalább 20%-át érintő felújításának tervét I
  - közterületről látható homlokzat legalább 20%-át érintő átalakításának tervét I
  - egyszerű bejelentéssel épülő lakóház tervét I
  - közterület felőli kerítések tervét H
- 25. A területi építészeti tervtanács világörökségi területen, külterületen véleményezi:**
- külfejtéses bányatelek bővítési, vagy rekultivációs tervét I
  - közutak, ipartelepek melletti fásítási tervet H
  - napelempark vagy napelemes erőmű telepítésének tervét I
  - reklámeszköz elhelyezés tervét I
- 26. A területi építészeti tervtanács világörökségi területen véleményezheti az építészeti vázlatterveket, munkaközi terveket, konzultációs jelleggel.** I
- 27. Világörökségi területen a területi építészeti tervtanácshoz benyújtott építészeti tervdokumentáció tartalmazza:**
- az építmény építészeti műszaki leírását I
  - az építmény látványtervét I
  - az önkormányzat településképi véleményét H
  - a településképi követelményeknek való megfelelés bemutatását I
  - a világörökségi kezelési terv vagy annak hiányában a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény követelményeinek való megfelelés bemutatását I
  - a tervezési szerződést H
- 28. A védett természeti területek nemzeti parkokból és tájvédelmi körzetekből állnak.** H
- 29. A Kormány egyes növény és állatfajokat, valamint területeket rendeletében védetté nyilvánít.** H

B)

*Kifejtendő kérdés. A vizsgáztatóknak kettőt kell kiválasztaniuk.*

**1. Ismertesse, hogy mit tud a Nemzeti Építészetpolitikáról!**

A válasz szempontjai:

2015 októberében adták ki. A magyar építészet, építésügy jövőjét, jellemző irányelveit fogalmazza meg. Az építészetpolitika célja: az elsődleges nemzeti érdekek, a magyar emberek szolgálata, a minőségi építészet megteremtése, a fenntarthatóság elérése, a természeti és épített értékeink védelme, a költségtakarékosság elvének érvényesítése, a bürokrácia és az adminisztratív terhek csökkentése, illetve az építészeti kultúra értékeinek társadalmi korlátok nélküli elérhetősége, szemléletmódjának általánossá tétele.

**2. Ismertesse a településrendezés, településképi-védelem és az építésügyi igazgatás kapcsolatrendszerét!**

Válasz szempontjai:

- Az OTÉK II. és III. fejezetének / a TÉKA I.-V. fejezetének szerepe.
- A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet szerepe.
- Településképi véleményezési eljárás.
- Hatósági eljárásnál az OTÉK / a TÉKA, a HÉSZ és a településképi vélemény érvényesítése.



### **3. Ismertesse az építésügyi igazgatás hazai szervezetrendszerét, legfőbb szerepelőit és egyes feladatait.**

Válasz szempontjai:

Állam, kormány, miniszter(ek), kormányhivatal, helyi önkormányzat, állami főépítészek, tervtanácsok szerepe.

### **4. Határolja el műemlék, műemléki környezet és műemléki terület esetén az építési engedélyhez kötött, az örökségvédelmi engedélyhez kötött és az örökségvédelmi bejelentéshez kötött tevékenységeket!**

Válasz szempontjai:

- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 63-64. §
- építési engedélyhez kötött építési tevékenység műemlékeknél
- az örökségvédelmi engedélyezés esetei
- kiemelten védett műemlék, védett műemlék nevesített értéke esetén bejelentés alapján végezhető tevékenységek
- műemléki értéket közvetlenül nem érintő tevékenységek közül a bejelentés alapján végezhető tevékenységek

### **5. Fejtse ki, hogy milyen jogszabályok rendezik a világörökségi területek ügyeit és sorolja fel hazánk világörökségi területeit!**

Válasz szükséges szempontjai:

- a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény
- a világörökségi területté jelölés hazai eljárásrendjéről, a világörökségi kezelési tervek tartalmi követelményeiről és elkészítésük rendjéről, a gondnokságokról, valamint a világörökségi területen az államot megillető elővásárlási jogról szóló 335/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet
- 8 darab (Az Aggteleki-karszt és a Szlovák-karszt barlangjai; Budapest - a Dunapartok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út; Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj; Hollókő Ófalú és környezete; Hortobágyi Nemzeti Park - a Pusztá; Az Ezeréves Pannonhalmi Bencés Főapátság és természeti környezete; Pécs (Sopiana) ókeresztény temetője; Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj)

### **6. Fejtse ki, hogy a tervtanácsi vélemény megfogalmazásánál milyen szempontokat kell figyelembe venni világörökségi területen!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Illeszkedés, településkép, TAK jó példái.
- Telepítés, épülettömeg sérti-e a világörökségi értéket (kiemelkedő egyetemes érték, attribútumok).
- Építészeti karakter, részletképzés összeegyeztethető-e a világörökségi helyszín hitelessége és integritása megőrzésével.

### **8. Ismertesse világörökségi területen a területi építészeti tervtanács által véleményezendő építmények körét!**

Válasz szükséges szempontjai:

- új épület (egyszerű bejelentéssel épülő lakóház is) és meglévő épület bővítése
- közterületről látható homlokzat legalább 20%-át érintő felújítása
- közterületről látható homlokzat legalább 20%-át érintő átalakítása
- közterületről látható tetőfelületen napelemek elhelyezése
- napelempark vagy napelemes erőmű létesítése, reklámeszköz elhelyezése külterületen
- az előzők vázlattervei, konzultációs vélemény kérésével

**9. Mutassa be a védett természeti területek típusait! Határozza meg hazánk nemzeti parkjait!**

Válasz szükséges szempontjai:

- Nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, természeti emlék.
- Magyarország 10 nemzeti parkjának felsorolása.

## A főépítési vizsgáláshoz szükséges jogszabályok gyűjteménye

*A jogszabályoknak a vizsga időpontjában hatályos szövegét kell ismerni, kivéve a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet, amelynek a 2012. augusztus 6-án, 2021. június 30-án és 2024. december 31-én hatályos szövegváltozatáról is számot kell adni.*

*A jogszabályok elérhetőek a <https://njt.hu> és a <https://net.jogtar.hu> weboldalakon.*

1. 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (3-30. §)
2. 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a IV. fejezet és a 6-7. számú melléklet kivételével)
3. 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (I. Rész, II. Rész II. Fejezete, III. Rész)
4. 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról (1-7. §)
5. 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről (teljes)
6. 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről (teljes)
7. 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (teljes)
8. 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről (I., II., III. és VI. Fejezet)
9. 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról (teljes)
10. 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól
11. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (teljes)
12. 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról (IV., VI. és VII. Fejezet)
13. 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (teljes)
14. 335/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet a világörökségi területtel jelölés hazai eljárásrendjéről, a világörökségi kezelési tervek tartalmi követelményeiről és elkészítésük rendjéről, a gondnokságokról, valamint a világörökségi területen az államot megillető elővásárlási jogról (teljes)
15. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
16. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről
17. 2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről (5., 25., 28., 31., 36., 38. § (2))
18. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról
19. 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
20. 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről
21. 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról
22. a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló kormányrendelet