



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. október 21-i rendkívüli ülésére

Budapest I. kerület Településtervének elkészítéséről szóló döntés meghozatalára

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Városfejlesztési Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. kerület Budavár Önkormányzatának Képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Étv. 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatai ellátása érdekében – a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá a Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ).

Az Országgyűlés a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel első ízben módosította, majd *a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénnyel* (továbbiakban: Méptv.) megújította a településrendezés jogi kereteit, melynek eredményeként új típusú tervdokumentumok kerültek bevezetésre.

A jelenleg hatályos KÉSZ még az Étv. és az annak a végrehajtására kiadott *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapján készült. Az Étv.-t 2024. október 1-től váltó Méptv.-hez kapcsolódó kormányrendelet – az OTÉK-ot váltó – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA).

A TÉKA 136. § (2) bekezdése értelmében 2025. június 30-át követően a jelenleg hatályos KÉSZ-t az építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében már a TÉKA rendelkezésével összhangban kell alkalmazni.

A megújult jogszabályi környezetben a jövőben a településeknek egy fejlesztési és egy rendezési típusú tervet kell készíteniük *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) alapján:

- Az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében – a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett – településfejlesztési tervet kell, hogy készítsen, amely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.
- A településrendezési terv, vagyis a kerületi építési szabályzat a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként kerül elfogadásra, ezáltal építési jogokat keletkeztet.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése: településterv.

A településtervet a TÉKA, a 419R. és az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétett ún. településtervezési szabályzat tartalmi követelményeinek figyelembevételével kell elkészíteni.

A Méptv. 229. § (3) bekezdés értelmében a településeknek az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük és a korábbi kormányrendeletek alapján készült jelenleg hatályos településrendezési eszközeik alkalmazására és módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

A Méptv. fent hivatkozott bekezdése továbbá kimondja azt is, hogy a fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban. A Fővárosi Önkormányzat a törvényi előírás teljesítése érdekében előkészítette az új településtervnek javaslatát, amelyeknek államigazgatási egyeztetési eljárása jelenleg a záró szakaszban van.

Fontos változás még, hogy az új tervrendszerben a helyi településképi követelményeket a helyi építési szabályzatban kell megállapítani, vagyis a – Méptv. hatálybalépésével hatályon kívül helyezett – *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény felhatalmazása alapján megalkotott, valamint a törvény *reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról* szóló – szintén hatályon kívül helyezett – 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet figyelembevételével megállapított jelenleg hatályos *Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről* szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletét az új településterv elfogadásával szintén hatályon kívül kell majd helyezni, a településképi követelmények és a vonatkozó eljárási szabályok az új rendszerben a helyi építési szabályzat tartalmi elemei lesznek (tehát a jelenleg hatályos településképi rendelet módosítására és alkalmazhatóságára a fentebb megjelölt határidő szintén érvényes).

A településterv elfogadásához az alábbi dokumentumok szükségesek:

1. Közös megalapozó vizsgálat (MV)
2. Közös alátámasztó munkarészek (AT)
3. Településfejlesztési Terv (FT)
4. Településrendezési Terv (KÉSZ)

A fenti alapidokumentumok mellett – a településterv alátámasztásaként – a Méptv. 146. §-a új fogalmat vezetett be, ez a műemlékvédelmi hatástanulmány. A törvényi rendelkezések szerint műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során, melynek kötelező része az értékvédelmi terv, s ennek alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket. Azok az önkormányzatok, amelyeknek a közigazgatási területén nemzeti emlék (műemlék) található, kötelesek a Méptv. alapján kidolgozásra kerülő új településtervéhez ezt a tanulmányt elkészíttetni.

Az előbbivel összefüggésben a TÉKA szabályozza, hogy a nemzeti emlék (műemlék) telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. A hatóság a véleményét a településtervhez készült örökségvédelmi vizsgálat alapján hozza meg (hivatkozás: TÉKA 8. § (4)), amelyet műemléki szakértő készíthet.

A műemléki hatástanulmány értékvizsgálatból, hatáselemzésből és értékvédelmi tervből áll. Ezen részek tartalmazzák a nemzeti emlékek esetén a történetileg kialakult és műemléki értékkel bíró állapotjellemzőket, továbbá a kialakult állapottól történő esetleges eltérés maximális mértékét, valamint a települési tervben szerepeltethető beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket.

A Méptv. 146.§ (1) bekezdése értelmében tekintettel arra, hogy a kerület teljes közigazgatási területére készül mind a fejlesztési, mind a rendezési terv, továbbá a rendezés alá vont terület (kerület) érintett műemlékkel, azonban nem áll rendelkezésre a kerületnek tíz évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánya, ezért a műemlékvédelmi hatástanulmányt a településterv készítésével egyidejűleg el kell készíteni.

A fentebb ismertetett követelmények mellett a fővárosban – a korábbi településrendezési gyakorlattal és tervhierarchiával azonos módon – a kerületeknek a településtervüket Budapest Főváros új településtervével összhangban kell elkészíteni, ezért a kerületi településterv készítésének érdemi munkái az új fővárosi tervek elfogadását követően indulhatnak meg, de addig is a tervkészítéshez szükséges előkészítő feladatok elvégezhetők továbbá a megalapozó vizsgálati munkarészek kidolgoztatása megkezdhető.

A településterv készítésének egyeztetési eljárása a 419R. 66. és 67. §-a szerinti általános eljárásban történik.

A 419R. 7.§ (5) bekezdésére figyelemmel megállapítható, hogy a jelenleg hatályos KÉSZ megalkotásához 2022. évben elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – tekintettel arra, hogy azok hét éven belül készültek – a településterv kidolgozásához – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – felhasználhatók. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a 419R. 7.§ (7) bekezdése szerinti kerületi önkormányzat főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti (döntés javaslat 1. melléklete).

A 419R. 59.§ (2) bekezdése értelmében a településterv készítését az Önkormányzat Képviselő-testületének együttes döntése alapozza meg, mely jelen szükséges eljárás esetében rögzíti a készítés tényét és tartalmazza a főépítési feljegyzés elfogadását.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Budapest I. kerület Településterve terveztetésének költsége várhatóan bruttó 95 millió Ft, amelynek fedezete részben *Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 3/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelete* 4. mellékletének „az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok” K3 Dologi kiadások kiemelt előirányzatsorán rendelkezésre áll. A rendelkezésre álló 2025. évi fedezetből a Megalapozó vizsgálat kidolgoztatása megindítható, a további szükséges dokumentumok fedezetére a 2026. évi és 2027. évi költségvetésben a fedezetet biztosítani kell.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, az Mötv. 50. §-ából levezethető főszabály alapján a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiekre tekintettel a jelen döntés szükséges ahhoz, hogy az Önkormányzat a törvényi kötelezettségének eleget tudjon tenni és 2027. július 1-i határidőig a kerület új településtervét – a jogszabályi előírások szerinti véleményeztetés lefolytatását követően – hatályba tudja léptetni, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet jelen előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025 (X.21.) önkormányzati határozata a Budapest I. kerület Településtervének elkészítéséről

1. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jogszabályi kötelezettségének eleget téve elkészítteti Budapest I. Kerület Településtervét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) szerint.
2. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete továbbá akként dönt, hogy elfogadja a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása tekintetében a 419R. 7. § (7) bekezdés szerinti, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzésben foglaltakat.
3. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a településterv terveztetésének megindítására és előkészítésére, a tervezési szerződések előkészítésére, megkötésére, valamint a településterv készítésére irányuló eljárás megindítására és lefolytatására.
4. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete vállalja, hogy a Budapest I. kerület Településtervének elkészítésével és jóváhagyásával kapcsolatos további költségeket a 2026. és 2027. évi költségvetésében biztosítja.

Határidő: 1. pont tekintetében 2027. július 1.
2-3. pontok tekintetében azonnal
4. pont tekintetében a 2026. és a 2027. évi költségvetési rendeletek előterjesztésekor

Felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

Melléklet: Főépítési feljegyzés (a határozat melléklete)

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



Bajnóczi-Márton Melinda
főépítész

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési
kihatásainak vizsgálata és
megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. október „14”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. október „14”



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Budapest I. Kerület 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Településtervéhez
készülő**

**megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi
követelményeinek meghatározásáról**

(hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 7.§ (1)-(6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel Budapest I. Kerület Településtervéhez készülő dokumentáció megalapozó vizsgálati munkarészeit a 419R. 1. melléklete szerinti, az alátámasztó javaslati munkarészeit a 419R. 2. melléklet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően, az alábbiak figyelembevételével kell elkészíteni:

- A 419R. 7.§ (5) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel Budapest I. Kerület Településtervéhez készülő dokumentáció megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészeinek kidolgozásához a 2022. évben megalkotott, 2023. január 19-től hatályos Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletéhez készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, tekintettel arra, hogy azok **hét éven belül készültek** – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – **aktualizálni kell**.
- A településrendezési terv (kerületi építési szabályzat) készítésével egyidejűleg, annak alátámasztására az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. Előbbi értelmében a szakasz során az **419R. 2. melléklet 2. pontja szerinti környezeti értékelés készítése** – amennyiben az illetékes államigazgatási szervek eltérően nem rendelkeznek – **kötelező**.
- A településtervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kövr.) szerinti **örökségvédelmi**

hatástanulmányt kell készíteni a Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt tartalmi követelményeket figyelembe véve azzal, hogy jelen feljegyzés készítése idején a kulturális örökségvédelemmel összefüggő szabályokat meghatározó új kormányrendelet előkészítés alatt van, amelynek részletes tartalma még nem ismert, így a dokumentáció készítése során a kulturális örökségvédelemmel összefüggő tartalmakat a tervkidolgozás idején érvényes, mindenkor szabályok szerint kell elkészíteni.

A településterv készítésénél **a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletet (TÉKA) kell alkalmazni.**

A vizsgálati és javaslati munkarészek **összevonhatók, átcsoportosíthatók.**

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által **a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.**

Budapest, 2025. október 14.


Bajnóczi-Márton Melinda
Főépítész