



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”
„Egyszerű többség”

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. december 18-i rendes ülésére

Tárgy: Terézváros Településterv készítésének indító döntése

Tisztelt Képviselő-testület!

Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az országos építési jogszabályi környezet az elmúlt időszakban jelentősen átalakult, 2024. október 1-én hatályba lépett a *magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* (a továbbiakban: Méptv.), mely más építési jogi jogszabályok mellett - a települési tervrendszert meghatározó, 2025. január 15-én hatályon kívül helyezett, az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) helyébe lépett.

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 az 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 felváltó Méptv. hatálybalépését követően új végrehajtási jogszabályként megalkotásra került a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: TÉKA), amely az OTÉK helyébe lépett. Ennek megfelelően jelenleg a Méptv. és a TÉKA tartalmazza az építési és településrendezési országosan érvényes jogszabályi előírásokat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rend.), mely az egyes településrendezési eszközök, a településterv és a településképi rendeletek készítésének és egyeztetésének előírásait tartalmazza, szintén módosult.

Az egyik legjelentősebb változás a településfejlesztési- és rendezési tervezés tekintetében, hogy a korábban hatályos jogszabályi előírásokban meghatározott két különálló



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

dokumentumfajta - a fejlesztési terv/stratégia és rendezési eszközök (helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv) - helyett egy új típusú, integrált településtervet kell készíteni, amely a települések (fővárosban kerületek) egészére vonatkozóan egységesen készül. A helyi (esetünkben kerületi) építési szabályzat a korábbi szabályozási elemeken túl a településképi követelményeket, valamint önkormányzati településképi-értékesítési eszközöket is tartalmazhat majd.

A Méptv. 16. § 124. pontja szerint a településterv a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

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

A településterv tartalmát a Korm. Rend. 1-6. melléklete határozza meg, egyeztetése a Korm. Rend. 62. §-a szerinti általános eljárás keretein belül történhet. Az eljárásban széleskörű, államigazgatási szerveket és kerületi partnereket érintő egyeztetéseket kell folytatni, a hivatalos eljárás az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (továbbiakban: E-TÉR) folyik.

A Korm. Rend. 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A Korm. Rend 7. § (8) bekezdése alapján a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az új településterv készítésére vonatkozó főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza a Korm. Rend, vonatkozó mellékletei alapján.

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 Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 33/2017. (XII. 21.) 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 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.

Környezeti értékelés

A Korm. Rend. a településterv elkészítéséhez - az alátámasztó munkarész részeként - környezeti értékelés készítését írja elő, amennyiben a környezeti értékelésben illetékes szervek az eljárás elindítását követően úgy nyilatkoznak, hogy a tervkészítés során a várható környezeti hatásokat fel kell tární. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.



(1.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1. számú melléklet szerint a környezeti vizsgálat lefolytatására e rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja szerint kötelezett tervek és programok körébe tartozik a település egészére készülő településtervezési terv.

Döntés után várható lépések

A településtervezési terv elkészítése tervezést és többlépcsős társadalmi egyeztetést igénylő folyamat. Ennek tervezett ütemezése a következő:

Indító döntés:	2025. december
Tervezői munka megkezdése:	2026. I. negyedév
Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek	2026. I-II. negyedév
Fejlesztési terv (benne lakossági konzultáció)	2026. II-III. negyedév
Képviselőtestületi döntés a fejlesztési tervről, tartalmi irányáról	2026. III. negyedév
Rendezési terv és műemlékvédelmi hatástanulmány	2026. IV. negyedév
Partnerségi egyeztetés a végleges dokumentumról	2027. I. negyedév
Településtervezési terv elfogadása	2027. II. negyedév
Hatálybalépítés	2027. június 30-ig

Lakossági konzultációt kétszer tervezett végezni

- 1) a Fejlesztési terv végső vázlatával
- 2) a Rendezési terv végső vázlatának elkészültét követően a törvényileg előírt partnerségi egyeztetés keretében, de az önkormányzat *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképpel összefüggő Partnerségi Egyeztetési Szabályairól* szóló 18/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelete által, az általános eljárásra vonatkozóan előírt módszerekkel kibővítvé.

A döntés pénzügyi hatása

A településtervezési tervet a Méptv. 78. § (1)-(2) bekezdése értelmében az önkormányzat maga készítteti el településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy javaslata alapján. A településtervezési terv készítésére az Önkormányzat tervezési szerződést fog kötni, ennek az előkészítése folyamatban van. A jelenleg rendelkezésre álló indikatív árajánlatok szerint, valamint a társkerületektől származó információk szerint ennek költsége hatvan és nyolcvanmillió forintos nagyságrend között tervezendő. A beszerzési vagy közbeszerzési eljárásról a hatáskörrel rendelkező szerv (a polgármester vagy bizottság) későbbi döntése szükséges. A tervezési munka költségei a 2026. évi, valamint a 2027. évi költségvetésbe betervezésre kerülnek.

A fentiek ismeretében kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a határozati javaslatokat!



Határozati javaslatok:

I.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jogszabályi kötelezettségének eleget téve elkészítteti Budapest VI. Kerület Terézváros Településtervét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 2027. július 1.

II.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja Budapest VI. Kerület Terézváros Településtervéhez kapcsolódóan a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározását a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: azonnal

III.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a településterv terveztetésének megindítására és előkészítésére, a tervezési szerződések előkészítésére, valamint a településterv készítésére irányuló eljárás megindítására és lefolytatására.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 2027. március 31.

Budapest, 2025. december 10.

Előterjesztő:

Györffy Máté
alpolgármester



Mellékletek:

1. 2025. december 08.-ai Főépítési feljegyzés

Tárgyalja:

Környezetvédelmi és Településképi Bizottság

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Csík Balázs Márton településrendezési ügyintéző

Költségvetési szempontból látta:

Romhányi Ildikó főosztályvezető, Költségvetési és Intézménygazdálkodási
Főosztály

Törvényességi szempontból látta:

dr. Vilics Csilla aljegyző

dr. Hózsai István osztályvezető, Jogi Osztály

dr. Mogorósi Sándor jegyző

