



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt”

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2026. május 28-i rendes ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése helyi védett épületek építészeti örökségvédelmének érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 22. §-a alapján „...a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja

(2) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

a) településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,”

Terézváros Önkormányzatának a településképi védelméről 33/2017. (XII. 21.) ö. (továbbiakban: TKR) tartalmazza a helyi védett épületek nyilvántartását.

Az elmúlt években az Önkormányzat a Terézváros 2030 program keretében több helyi védett épület állagmegóvását és felújítását is támogatta. Az elmúlt időszak tapasztalatai ugyanakkor azt mutatják, hogy egyes helyi védett ingatlanok műszaki állapota folyamatosan romlik. Az állapotromlás és egyben a védett érték romlása, számos esetben az ingatlan használaton kívüli állapotából, a fenntartáshoz szükséges felújítási, karbantartási és állagmegóvási munkák elmaradására vezethető vissza.

A hatályos TKR- szerint: „12§. (2) Kerületi védelem alatt álló építményt egészében elbontani, tilos, kivéve akkor, ha az közvetlen életveszély elhárítása érdekében elkerülhetetlen.”.

A jókarbantartási kötelezettség megállapítása nem önkormányzati hanem kormányhivatali hatáskör. A védett érték leginkább az épület karbantartásának elmaradása miatt bekövetkező állapotromlás miatt kerül veszélybe.

Az Önkormányzat eszközürendszere korlátozott az épületállomány megóvása ügyeiben. A településképi kötelezés és a végrehajtás elmaradása miatt kiszabható bírság nincs arányban azzal a haszonnal, amivel az épület bontása esetén az eredetivel azonos vagy a hatályos szabályozás alapján megengedett akár a jelenleginél nagyobb térfogat új épületként megépítése, az ingatlanpiaci helyzet és az új építés eddigi állami preferenciája (lakásépítés 5 ill. 0 % ÁFA) jár.



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

A védett épületek megőrzése, valamint a településképi és építészeti értékek további pusztulásának megelőzése érdekében indokoltá vált egyes, az alábbi rossz műszaki állapotú helyi védett, valamint az alulhasznosított, nem használt és elhanyagolt területek, épületek esetében változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése.

A változtatási tilalom sajátos jogintézmény, amelyet a Méptv. 87. §-a biztosít az önkormányzatok számára.

A Méptv. 85. § és 86. §-a alapján a változtatási tilalom a már folyamatban lévő Terézváros településterv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig írható elő.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata eredményes ajánlattételi eljárást követően megbízta az Obelisk Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.-t Terézváros településtervének elkészítésével. A tervezési szerződés aláírásának dátuma 2026. április 27. napja. A településterv, a szerződésben foglalt és a jelenleg hatályos jogszabályok alapján várható hatálybalépésének dátuma 2027. július 1. napja.

A Méptv. 85. § (4) bekezdése szerint a változtatási tilalom alá eső területen meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá új építményt létesíteni nem szabad.

A Méptv. 90. § alapján

„(5) Nem jár kártalanítás

b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom, esetében.

A fentiek ismeretében kérem a Képviselő-testületet, hogy támogassa a határozati és rendeletalkotási javaslatot!

Javaslat rendeletalkotásra:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja .../2026. (... ..) rendeletét a **változtatási tilalom elrendeléséről** az 1. melléklet szerint.

Felelős: Soproni Tamás polgármester (aláírás tekintetében)

dr. Mogyorósi Sándor jegyző (aláírás és kihirdetés tekintetében)

Határidő: azonnal

Az elfogadáshoz Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 50. §-a szerint „minősített többség” szükséges.

Budapest, 2026. május. 19.

Györffy Máté



Mellékletek:

1. Rendelet tervezet
2. Indokolás
3. Előzetes hatásvizsgálat

Az előterjesztést készítette: Főépítési és Településrendezési Főosztály

Matus István főépítész, főosztályvezető

Csík Balázs Márton, településrendezési ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság és a Környezetvédelmi és Településképi Bizottság.

Törvényességi szempontból látta:

dr. Vilics Csilla aljegyző

dr. Hózsa István osztályvezető, Jogi Osztály

dr. Mogyorósi Sándor jegyző

