

26/549-1/2025



Előterjesztés

11

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. június 26.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által alkalmazott településrendezési szerződések felhasználási lehetőségeinek bővítéséről

A napirendet nyilvános ülésen **kell** tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi -

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi -

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi X

Határozati javaslat: a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A kerületben tapasztalható egyre intenzívebb építkezési és beruházási tevékenység következtében olyan helyzet alakult ki, amely indokoltá teszi a fejlesztések önkormányzatra nehezedő terheinek hatékonyabb kezelését. Ennek egyik lehetséges eszközeként merült fel a **településrendezési szerződések (a továbbiakban: TRSZ) alkalmazási körének bővítése**.

Az ehhez szükséges szabályozási lehetőség megteremtését a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) jövőbeni módosításával kívánjuk biztosítani.

A TRSZ kötelezettség alkalmazásának bevezetése és rendszerszintű kiterjesztése lehetőséget biztosíthat Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat számára arra, hogy az egyes fejlesztésekből fakadó, az önkormányzati infrastruktúrát és közszolgáltatásokat terhelő hatásokat részben kompenzálja.

Ilyen többletterhelés lehet például a nagy volumenű építkezésekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom következtében kialakuló közterületi állapotromlás, amely helyreállítási munkálatokat

ÉRKEZETT

2025 JUN 18.

18.12

161

1

és azokhoz kapcsolódó költségeket von maga után. A TRSZ alkalmazásával lehetőség nyílna arra, hogy a beruházók ezen helyreállításokhoz, megújításokhoz arányosan hozzájáruljanak.

Indokolt lehet továbbá a TRSZ alkalmazása azon beruházások esetében, amelyek nagyszámú lakóegység létesítésével járnak, és ezáltal hosszú távon fokozott terhelést rónak a terület szociális és közszolgáltatási infrastruktúrájára. Ilyen esetekben célszerű lehet, hogy a beruházók – a helyi közösség érdekeit szem előtt tartva – egyéb közcélú felajánlásokat is tegyenek.

Valós alapot és alkalmazható mintát nyújt a településrendezési szerződések alkalmazási körének bővítéséhez Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatának alábbi vonatkozó rendelkezése.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott új épületet építeni, meglévőt átalakítani, bővíteni, rendeltetési módot megváltoztatni csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges.”

A rendelkezés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) szabályozott településrendezési szerződés (a továbbiakban TRSZ), mint közigazgatási szerződésfajta megkötésének általános előírásáról szól, bizonyos, az építési szabályzat mellékletében lévő szabályozási terven jelölt területeken történő építkezések esetén.

A TRSZ megkötése kapcsán a Méptv. 92. § (6) bekezdése előírja, hogy a településrendezési cél és a szerződés tartalma között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A szabályozási terven TRSZ kötelezettséggel érintett területeket olyan módon kívánjuk kijelölni, hogy azok és a hatályos kerületi fejlesztési dokumentumok településfejlesztési céljai között konkrét, egyértelmű összefüggés legyen.

A JÓKÉSZ módosítása és a módosítási dokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történhet. Az egyszerűsített eljárásban a módosítás véleményezési és záró szakasz folytatható le egyszerűbben és rövidebb idő alatt: egyrészt nem szükséges a Tr. Korm. Rendelet melléklete szerinti összes államigazgatási szerv véleményének kikérése, ugyanakkor a lakossági véleményezés az általános eljárással megegyezően történik, másrészt véleményeltérés esetén a szükséges egyeztetés rövidebb időn belül megtartható, valamint az állami főépítész a záró szakmai véleményét rövidebb határidővel adja ki.

II. A döntés pénzügyi hatása

Jelen előterjesztés szerinti javaslat elfogadása esetén a következő fázisban tervezési árajánlat bekérése és tervezési szerződés megkötése szükséges egy választott településtervezővel. Az ehhez szükséges forrás az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében a 20301 címen „Szabályozási tervek, koncepciók 5-20301-184/1” elnevezésű részletező kódon nettó 2.000.000.- Ft + 27% Áfa összeg erejéig biztosított. A készítés kapcsán szükséges vállalkozási szerződés megkötéséről a későbbiekben a Polgármester dönt. Jelen döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.



III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, valamint a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények részletszabályait. Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A Méptv. 92. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Méptv. 92. § (4) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerint a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi és nyilatkozik arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Tr. Korm. Rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

 3 

A Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településtervezési kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét és a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Tr. Korm. Rendelet 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településtervezési kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja szerint a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést, ennek megfelelően javasolt, hogy - az SZMSZ 6. melléklet 2. pont 2.7. alpontjára tekintettel (a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a településfejlesztési, településrendezési terv elkészítésének és módosításának indításához szükséges döntés meghozataláról, valamint az értékvizsgálat elkészítésére kötendő szerződés megkötéséről) - a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezze az előterjesztést.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (.....) számú határozata a településrendezési szerződések alkalmazási körének kibővítéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

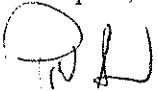
1. kifejezi szándékát arra vonatkozóan, hogy a kerületben tapasztalható egyre intenzívebb építkezési és beruházási tevékenység következtében a településrendezési szerződések alkalmazási körének lehetőségeit kibővítse, és azok szabályozási kereteit a későbbiekben a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításával határozza meg;
2. felkéri a polgármestert, hogy a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításának megalapozása érdekében gondoskodjon a településrendezési szerződések alkalmazási körének bővítéséről szóló tanulmány elkészítéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont 2025. június 26., a 2. pont tekintetében 2025. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi
Ügyosztály Városépítészeti Iroda

Budapest, 2025. június^{18.}



Pikó András
polgármester

Rádai Dániel s. l.
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

