

Érkezett:	Szám:	
2025 DEC 03	02/32-10/2025	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	Emmó Rita	EA



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

10

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. december 11.

... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) 4. számú módosításának kezdeményezésére egyszerűsített eljárással

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: ÁGÓI ATTILA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: TÖBBLET PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina

DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 174/2025. (VI. 26.) sz. KT határozatával döntött arról, hogy a kerületben tapasztalható egyre intenzívebb építkezési és beruházási tevékenység következtében a településrendezési szerződések alkalmazási körének lehetőségeit kibővíti, és ennek szabályozási kereteit a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) módosításával teremti meg.

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.**

ÉRKEZETT

2025 DEC 03 17:50

1

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

Ilyen többlet teher lehet például a nagy volumenű építkezésekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom következtében kialakuló közterületi állapotromlás, amely helyreállítási munkálatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket von maga után. A TRSZ alkalmazásával lehetőség nyílna arra, hogy a beruházók ezen helyreállításhoz, 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.

A TRSZ megkötése kapcsán a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (6) bekezdése előírja, hogy a településfejlesztési vagy 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 területi fejlesztési dokumentumok településfejlesztési céljai között konkrét, egyértelmű összefüggés legyen. **A konkrét, érintett területeket a JÓKÉSZ módosításra kiválasztott tervező által elvégzett előzetes vizsgálat alapján kell kijelölni.**

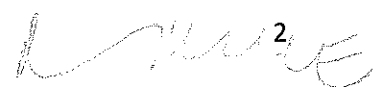
A JÓKÉSZ eseti módosítása során a rendelet használata során felmerült, annak használhatóságát javító **kisebb változtatásokra, hibajavításokra is sor kerül**, szükségszerűen egybekötve a magasabb szintű **építési jogszabályokkal való jogharmonizálással.**

Módosításra kerül például a **szálláshelyekkel kapcsolatos meglévő szabályozás**, mely során a hatályos magasabb szintű, építési és egyéb vonatkozó ágazati (kereskedelmi) jogszabályi környezet elemzése után kerülhet sor a módosítási javaslatok megfogalmazására.

Ezen felül minden egyéb, az egyeztetési szakaszig az önkormányzat részéről érkező, a rendelet szövegének pontosítását, kiegészítését érintő változtatási igény is átvezetésre kerül.

A tervezett módosítás lesz a rendelet 4. számú eseti módosítása. Az **1. számú** módosítás 2024. nyarán lépett hatályba, a **2. számú**, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárással zajló módosítás **jelenleg a záró véleményezési szakaszban jár**, a **3. számú** (rövid egyeztetési eljárással zajló) módosításról, amely a tervezési szakasszal a közeljövőben indul, a Képviselő-testület 136/2025. (V. 29.) határozatával döntött.

A 4. számú módosítás szintén a Tr. Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárásban** történhet, **tervezési területének lehatárolása az egész területre kiterjed majd**, mivel általános, a terület egészét érintő, normatív előírásbeli módosításokat fog tartalmazni. Mivel a módosítás a magasabb szintű jogszabályok értelmében az erre kijelölt online E-TÉR rendszerben történik, mely felületen egy térinformatikai rendszerben kerülnek kijelölésre az egyes módosításokhoz kapcsolódó tervezési területek, és **azonos eljárástípus nem indulhat azonos tervezési területre vonatkozóan**, így a teljes területi módosítás csak a jelenleg zajló, 2. számú eseti módosítás lezárása után tud hivatalosan is elindulni a rendszerben. A tervezési periódus ennek ellenére, korábban is elindulhat. Az eljárás hivatalos, E-TÉR rendszerben történő megindulását követően annak lezárásáig **egyszerűsített eljárás a területben nem indulhat**. Az eljárásba való becsatlakozásra egyéb, esetlegesen (külső vagy



belső részről érkező) utólag felmerülő módosítási igényekkel csak az eljárás **partnerségi véleményezési szakaszba való belépését megelőzően** lesz lehetőség.

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 2026. évi költségvetésében „Szakértői megbízások” elnevezésű soron, nettó 8.000.000.- Ft összeg erejéig tervezett. A készítés kapcsán szükséges vállalkozási szerződés megkötéséről a későbbiekben a Polgármester dönt.

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. 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 Tr. Korm. Rendelet 68. §-a szerint a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

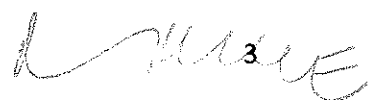
Tr. Korm. Rendelet 68. § (1) bekezdés pontja szerint: „A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő..

b) módosítása esetén, ha

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.



A Tr. Korm. Rendelet 19. § (7) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

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 7. § (7) bekezdése szerinti 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 56/A. § (3) bekezdése alapján a település polgármestere a telepítési tanulmánytervet véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A 56/A. § (4) bekezdés alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (5) bekezdés értelmében a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni. A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét és a 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítész feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

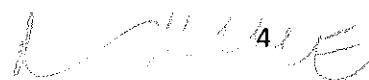
A Tr. Korm. Rendelet 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (3)-(4) bekezdése rendelkezik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés szükségességének megállapítási folyamatáról.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat kikéri a felelős szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről. Az SKVr. 4. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.6. és 2.7. alpontja szerint a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt:

„2.6. a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és a környezeti értékelés vagy a környezeti vizsgálat szükségességéről;



2.7. településfejlesztési, településrendezési terv elkészítésének és módosításának indításához szükséges döntés meghozataláról, valamint az értékvizsgálat elkészítésére kötendő szerződés megkötéséről.”

Az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

Az SZMSZ 45. § b) pontja alapján a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést. Ez alapján indokolt, hogy a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi 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 határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítész feljegyzés

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (....) számú határozata**

**a kerületi építési szabályzat 4. számú módosításának kezdeményezéséről a
településrendezési szerződésekkel kapcsolatos átfogó szabályozás és egyéb hibajavítások,
jogharmonizáció kapcsán**

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

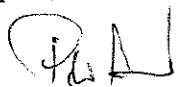
1. a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságnak a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.7. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és megindítja a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében;
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatását az E-TÉR rendszerben;
3. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. és 3. pont tekintetében 2025. december 11., a 2. pont tekintetében: a folyamatban lévő 2. számú eseti módosításának elfogadását követően.

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

Budapest, 2025. december 3.

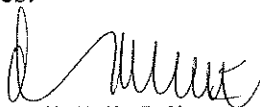


Pikó András
polgármester

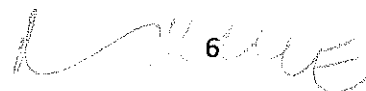


Ráda Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző





419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerinti

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: A készülő kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) 4. számú, a településrendezési szerződésekkel és szálláshelyekkel kapcsolatos átfogó szabályozás elkészítése, valamint egyéb hibajavítások, jogharmonizáció és önkormányzati kérésre átvezetendő változtatások céljából készülő módosítása kapcsán a teljes közigazgatási területre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő, valamint alátámasztó munkarészek a teljes kerület közigazgatási területére vonatkozóan 2023-ban, a hatályos kerületi építési szabályzathoz (továbbiakban: JÓKÉSZ) elkészültek. A Tr. Korm. Rendelet 7. §-a alapján:

„7. § (5) A hét éven belül készült korábbi

a) *megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és*

b) *a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv*

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - aktualizálni kell.

A fentiek értelmében a tárgyi módosítás tervezése során a hatályos JÓKÉSZ-hez 2023-ban készült megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználhatók.

A módosítás célja a tárgyban is szereplők alapján:

- településrendezési szerződésekkel kapcsolatos szabályozás megfogalmazása, szintterületi mutató kedvezmény szabályok kiegészítése
- szálláshelyekre vonatkozó szabályozás bevezetése (magasabb szintű jogszabályokban szereplőkkel összhangban)
- ellentmondások, hibák, elírások javítása, korrigálása (pl. építési helyre, parkolásra, kerékpárelhelyezésre vonatkozó előírások)
- alaptérképi frissítéséből fakadó esetleges térképi hibák javítása
- egyéb önkormányzati részről az egyeztető szakaszig beérkező módosítási igény átvezetése

A megalapozó vizsgálatot a településrendezési szerződés-kötési kötelezettség egyes területekre vonatkozó előírása kapcsán úgy kell készíteni, hogy az **kellően megalapozza az egyes, esetlegesen érintett területek lehatárolását, ezek indoklását, a településfejlesztési célokkal való összefüggéseket.**



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZ

A szálláshelyekre vonatkozó szabályozás bevezetése kapcsán **kérjük a hatályos magasabb szintű, építési és egyéb vonatkozó ágazati (kereskedelmi) jogszabályi környezet elemzését** a javaslat megfogalmazásának alátámasztására, valamint a helyes fogalommeghatározásokhoz.

A megalapozó és alátámasztó munkarészek a Tr. Korm. Rendelet mellékleteiben szereplő fejezetei a **tervezési feladat terjedelmének megfelelően csoportosíthatók, összevonhatók, vagy elhagyhatók.** Az út- közmű- környezeti és zöldinfrastruktúrával kapcsolatos kérdések kizárólag a szükséges mértékben érintendők a tervezés során, környezetalakítási javaslatot a módosításhoz nem kell készíteni.

2025. december 01.

Perényi László
főépítész