

26/97-1/2026

17.



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. február 26.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezésére

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: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETÉRJESZTÉSRE ALKÁLMASSÁG:

DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

Érkezett: 2026 FEBR 18	Szám: 02/57-18/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Dr. B. T.
	Előzmény: 6A

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a településkép védelméről szóló a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet elfogadása óta eddig háromszor módosult, legutóbb 2024. júliusában. A jelenlegi felülvizsgálatot az országos építésügyi jogszabályi környezet közelmúltban lezajlott átfogó átalakulása indokolja, amelynek következtében számos, a településképi szabályozást érintő változás helyi jogszabályban történő átvezetése vált szükségessé.

2024. október 1-jén lépett hatályba a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), ami a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tktv.) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) helyébe lépett. Az új törvény hatályba lépésére tekintettel módosult 2024. október 1-től

ÉRKEZETT

2026 FEBR 18. 17:00

1/1

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) is.

2026. január 14-én hatályba lépett az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet, amely mintegy 15 építésügyi, területrendezési tárgyú rendeletet módosít, köztük nagymértékben a Tr. Korm. Rendeletet és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet is, valamint szintén 2026. január 14-én lépett hatályba a műemlékvédelemhez kapcsolódó új végrehajtási rendelet, a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet.

A jogszabályi környezet ilyen mértékű megváltozására és a jogalkalmazói gyakorlatból származó tapasztalatokra tekintettel elengedhetetlen a településképi rendelet átfogó módosítása. A módosítás érinti a fogalmak meghatározását, a jogszabályi hivatkozásokat, a településképi eljárásokkal kapcsolatos rendelkezéseket, a településképi követelményeket.

Változnak továbbá a rendeltetés-módosításra vonatkozó előírások is.

A Rendelet módosításához szükséges eljárás elindításához a Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjának megfelelő döntés meghozatala szükséges. A módosítást a Képviselő-testületnek a módosítás tényét és a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosítás szükségességét alátámasztó jogszabály-változások ismertetését és a jogalkalmazói gyakorlatra tekintettel szükségessé vált módosító javaslatokat. A főépítész szakmai összefoglalója az előterjesztés melléklete.

A módosítás a Tr. Korm. Rendelet 70. §-a előírásainak megfelelően történik. Az egyeztetési eljárásban a véleményezésre jogosult szervek és partnerek 15 napon belül adnak véleményt, véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül egyeztetést kezdeményez. A kerületi építési szabályzat egyeztetési eljárásától eltérően ebben az eljárásban az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadására irányuló záró szakaszra nem kerül sor.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – 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.

A Méptv. meghatározza az építészeti alapelveket, amelyek között az alábbiak is megjelennek:

Méptv. 4.§ [A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]

„(2) Az építészeti minőség biztosítása során érvényesíteni kell a polgári jó ízlést, jót és jól kell megvalósítani. A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.”



Méptv. 6. § [A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve]

„(4) A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez, az építési vagy egyéb tevékenység során figyelemmel kell lenni a telektömbön belüli kialakult állapotra. Az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosságra, hanem az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására törekvés.”

A településképi rendelet módosításának részletszabályait a Tr. Korm. Rendelet tartalmazza:

A Tr. Korm. Rendelet 9. § szerint „[a] településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.”

A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontja szerint:

„(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

... és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (6) bekezdése szerint az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás, kézikönyvnél és a településképi rendeletnél általános vagy rövid eljárás lehet.

A Tr. Korm. Rendelet 61. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A polgármester a településterv, kézikönyv készítését vagy módosítását, településképi rendelet módosítását – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

a) megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,

b) hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője (a továbbiakban: tervező) számára,

c) megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,

d) megjelöli a partnerségi rendelet számát, és

e) nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag az (1) bekezdés szerint bejelentett dokumentumok elkészítéséhez használja fel.”

A Tr. Korm. Rendelet 70. § szerint „[a] helyi építési szabályzat helyi védelmet, településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket tartalmazó részének módosítása, továbbá a helyi védelmi rendelet, valamint a kézikönyv készítése és módosítása, valamint **a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra.** Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

a) a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és

b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.”



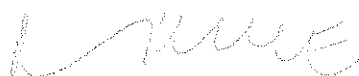
A Tr. Korm. Rendelet 65. § (3) bekezdése szerint „[a] partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a személyesen vagy a Méptv. 75. § (3a) bekezdésében foglaltakra tekintettel elektronikus úton megtartott – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.”

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést. Erre tekintettel javasolt, hogy a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezze az előterjesztést.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléklet:
Szakmai összefoglaló



HATÁROZATI JAVASLAT
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (... ..) számú határozata

a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának
kezdeményezéséről

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

1. megindítja a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. §-a szerinti eljárás keretében;
2. elfogadja az előterjesztés melléklete szerinti szakmai összefoglalót;
3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatását az E-TÉR rendszerben.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében 2026. február 26., 3. pont esetében 2026. március 30.

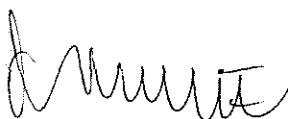
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi
Ügyosztály, Városépítészeti Iroda**

Budapest, 2026. február ...¹⁸



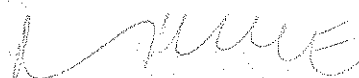
Rádai Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna

jegyző





419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 9. § szerinti

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

A településkép védelméről szóló a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet
módosításához

I. A MÓDOSÍTÁS ALAPVETŐ INDOKA

A hatályos településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (régí Trk.) alapján került elfogadásra 2022. január 20-án, hatálybalépése 2022. március 1-jén történt.

Az elfogadás óta a jogszabályi környezet alapvetően és többször is megváltozott:

- **2024. október 1-jén hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.),** amely hatályon kívül helyezte mind a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (Tktv.), mind az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.)
- **2024. október 1-től hatályos a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** módosított verziója (Tr. Korm. Rendelet), amely meghatározza a településképi rendelet módosításának szabályait, eljárásrendjét
- **2025. január 1-jén hatályba lépett a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) -** a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata, alkalmazása 2025. július 1-jétől kötelező
- **2026. január 14-én hatályba lépett a 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet,** amely újabb jelentős módosításokat tartalmaz a TÉKA-ban, a Tr. Korm. Rendeletben és más kapcsolódó jogszabályokban



- **2026. január 14-én hatályba lépett** a 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet, ami a műemlékvédelemmel kapcsolatos rendeleti szintű szabályokat tartalmazza.

Ezen jogszabályi változások miatt a hatályos településképi rendelet:

- **Elavult jogszabályi hivatkozásokat** tartalmaz (Tktv., Étv., régi Trk.)
- **Több ponton nem felel meg** az új jogszabályi környezet követelményeinek
- **Ellentmondásokat** tartalmaz az új Méptv.-vel és a Tr. Korm. Rendelettel

II. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK, FOGALMAK AKTUALIZÁLÁSA

Fogalom meghatározások frissítése

- **"építmény", "épület", "homlokzat"** → Méptv. 16. § megfelelő pontjai
- **"helyi egyedi védelem"** helyett **"helyi emlék"** → Méptv. 16. § 58. pont szerint
- **OTÉK-hivatkozások** → TÉKA-hivatkozásokra cserélése

III. AZ ÖNKORMÁNYZATI TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK, VALAMINT A TÁMOGATÓ ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

- szakmai konzultáció
- településképi bejelentési eljárás
- településképi véleményezés

→ **hatályos Tkr. előírásai a Méptv. és Tr. Korm. Rendelet vonatkozó rendelkezései alapján felülvizsgálandók**



Szükséges módosítások pl.: eljárási határidők, ÉTDR használat előírása véleményezés esetén, OÉT és Terület tervtanács hatáskörök rögzítése véleményezési eljárásban, helyi építészeti tervtanács szerepének egyértelműsítése, szakmai konzultáció szabályainak felülvizsgálata, díjmentesség rögzítése

- településképi kötelezés

→ **Kötelezési eljárás menetének áttekintése és felülvizsgálata a hatályos jogszabályok szerint, valamint az új településképi-védelmi bírságkategóriák átvezetése szükséges**

IV. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM SZABÁLYAINAK MÓDOSÍTÁSA

1. Terminológiai változások

MÉPTV. ÚJ FOGALMAI:

Helyi emlék: "hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít "

Nemzeti emlék: "hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké minősít és műemlékké nyilvánít "

2. Helyi védelem új szabályai – a Méptv. 81. és 96 § alapján felülvizsgálandók

V. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK FELÜLVIZSGÁLATA

Hatályos Tkr. IV. FEJEZETE tartalmazza a településképi követelményeket:



- Homlokzati kialakítás, anyaghasználat, nyílászárók, kirakatok, klímaberendezések, közmű műtárgyak, teraszok, közparkok és zöldfelületek, cégerek, reklámok és reklámhordozók, utcabútorok tekintetében

→ **Utcabútorok és reklámok szabályozásának korlátozása** a Méptv.-ben, ezek felülvizsgálata, törlése szükséges a rendeletből!

Méptv. 81. § „(9) A helyi építési szabályzat **nem tartalmazhat olyan településképi rendelkezést**, amely az utcabútorok létesítését vagy telepítését, az utcabútor reklámeszközként történő használatát, illetve az utcabútoron reklám közzétételét szabályozza.”

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

Méptv. 217. § „(2) A Méptv. hatálybalépésekor hatályos helyi építési szabályzatot, településképi rendeletet alkalmazni kell, a településtervezési eljárási szabályzatig.”

TÉKA 1. § „(2) A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket **együttesen kell érvényesíteni.**”

- Biztosítani kell a Tkr. és a KÉSZ teljes összhangját
- Esetleges ellentmondásokat fel kell oldani

VII. KÉZIKÖNYVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

419/2021. Korm. rendelet 9. §: "A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a **kézikönyvvel való összhang igazolását...**"

JÓZSEFVÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE:

- Elfogadva: 13/2022. (I. 20.) képviselő-testületi határozattal

A tervezett módosítás:



- Összhangban van a TAK-ban meghatározott karakterterületekkel
- Követi a TAK-ban rögzített építészeti értékeket
- Érvényesíti a TAK-ban megfogalmazott településképi célokat
- Harmonizál a TAK-ban leírt sajátos területi jellemzőkkel
- **Nem érinti** a TAK-ban megfogalmazott településképi célokat, csak azok megvalósításának jogi kereteit, így a kézikönyv módosítására nincs szükség.

VIII. AZ ELŐZŐKEN TÚLI, KONKRÉT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK A TELJESSÉG IGÉNYE NÉLKÜL

- Településképi bejelentéshez szükséges dokumentáció tartalma: utcaképi terven kötelező a színkódolás feltüntetése, utcaképi terven minimum 1-1 teljes szomszédos épület ábrázolása, tervek kötelező méretezése az értelmezhetőséget biztosítandó
- Rendeltetés- és rendeltetésszám módosításhoz kötelezően benyújtandó építészeti-műszaki terv
- Szálláshely-szolgáltatókra vonatkozó szabályok megfogalmazása: kötelező a bejárat mellett a nevet és NTAK azonosítót feltüntető táblát kihelyezni, ennek településképi követelményeit rögzíteni a szabályzatban
- Eljárások megindításához szükséges kérelem-melléletek tartalmának kiegészítése a közös képviselő adataival
- Településképi kötelezések kapcsán moratórium bevezetése (bírság nélkül, szakmai konzultációt követően legyenek „javíthatók” a szabálytalanságok)
- Környezetalakítási Tervvel (KAT) érintett területek: pontos szabályok megfogalmazása a terv tartalmát érintően a szakirodákval egyeztetve



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZ

- Minden olyan előírás-módosítás, amelyet a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés megkíván és önkormányzati részről a módosítás során felmerül

Budapest, 2026. február 05.




Perényi László
főépítész