



RENDELETTERVEZET

a helyi építészeti tervtanácsról

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **Hollainé Fekete Anna**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2026. május 14.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. évi..... 23.sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2026. 05. 28.

Testületi ülés időpontja:
2026. május 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2012 óta helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtet az építészeti-műszaki tervek szakszerűségének és magas színvonalának biztosítása, a tervszerű városfejlesztés követelményeinek érvényre juttatása, az építészeti örökség védelme, a városkép esztétikus alakításának elősegítése érdekében. A Csepeli Tervtanács működésével kapcsolatos előírásokat korábban a 7/2012.(III.27.) számú, 2013. július 1-től a többször módosított 13/2013. (V.2.) számú önkormányzati rendelet tartalmazza.

Az építésügyet érintő jogszabályváltozások a tervtanácsok működését is jelentősen érintik. A korábbi szabályok, felhatalmazások jelentősen megváltoztak, különösen a tervtanácsok hatáskörét érintően. A jogszabályi környezet a tervtanácsai véleményezés körébe utalt eljárások, és azok szabályai tekintetében is módosult.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-i hatályba lépésével egyidejűleg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) hatályát veszítette. A Méptv. 63. § (1) bekezdése a fővárosi kerületi önkormányzatok számára kötelezővé tette a helyi építészeti tervtanácsok felállítását. A Méptv. rögzíti többek között a tervtanácsai szervezetrendszert, hatásköröket, feladatköröket.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezésével egyidejűleg 2024. 10. 1-én hatályba lépett az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), mely 2025. január 1-én, majd 2026. január 14-én módosult. A Kormányrendelet tartalmazza a tervtanácsok összetételére, az eljárás rendjére és a véleményezendő dokumentációkra, azok minősítésének szempontjaira vonatkozó részletes előírásokat.

A jelenleg hatályos szabályozást a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseihez kell igazítani. A rendelettervezet a hatályos rendelethez képest lényegi változást nem tartalmaz, kizárólag a jogharmonizáció érdekében készült.

Jogtechnikai okokból a jelenlegi rendelet hatályon kívül helyezésével új szabályozás megalkotása szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjen!

Budapest, 2026. május „15.”


Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet;
2. számú melléklet: rendelettervezet hatásvizsgálata;
3. számú melléklet: egyeztető lap

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helyi építészeti tervtanácsról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Hollainé Fekete Anna, főépítész

A rendelet megalkotásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi építészeti tervtanácsról

[1] Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete alapvető fontosságú feladatának tekinti Budapest XXI. kerület, Csepel épített környezetének alakítása és építészeti örökségének védelme szempontjából a jelentős építészeti-műszaki tervek szakszerűségének és magas színvonalának biztosítását, az építészeti minőség és a tervszerű városfejlesztés követelményeinek érvényre juttatását, valamint a városkép esztétikus kialakításának elősegítését.

[2] Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) helyi építészeti tervtanácsot (a továbbiakban: Tervtanács) működtet.

(2) A helyi építészeti tervtanács megnevezése: Csepeli Tervtanács.

(3) A Tervtanács szakmai tanácsadó és véleményező testület, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Településrendezési kódex), és az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalt építészeti-műszaki tervekről szakmai véleményt és javaslatot ad.

(4) A Tervtanács a Méptv. 63. § (4) bekezdése alapján közreműködik az építészeti minőség védelmével összefüggő feladatokban, valamint elősegíti az egyenlő esélyű hozzáféréssel, akadálymentességgel összefüggő jogszabályi követelmények érvényesülését.

2. §

(1) A Tervtanács illetékessége Budapest XXI. kerület, Csepel (a továbbiakban: Csepel) közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Tervtanács működésének és eljárásának részletes szabályait a Csepeli Tervtanács Ügyrendje (továbbiakban: Ügyrend) határozza meg.

2. A tervtanácsi eljárásban résztvevő személyek, a Tervtanács összetétele

3. §

(1) A Tervtanács eljárásában részt vevő személyek:

- a) Tervtanács elnöke,
- b) szavazati joggal rendelkező tagok,
- c) a Kormányrendelet szerint tanácskozási joggal rendelkező meghívottak,
- d) a Tervtanács titkára.

(2) A Tervtanács tagja az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú, vagy azzal egyenértékű képzésben szerzett szakképzettséggel és legalább öt éves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján szakértőként nyilvántartásba vett természetes személy lehet.

(3) A Tervtanács tagjainak száma – az elnököt is ide számítva – legalább 5 fő, de legfeljebb 11 fő.

(4) A Tervtanács elnöke az Önkormányzat főépítésze, feladatkörét a Kormányrendelet és az Ügyrend határozza meg.

(5) A Tervtanács további tagjait – a főépítész javaslatára – a polgármester kéri fel legfeljebb 4 évre, amely felkérés meghosszabbítható és visszavonható. A Budapesti Építész Kamara képviselője a Tervtanács tagja.

(6) A Tervtanács munkájának szervezését, valamint a működésével kapcsolatos egyéb adminisztratív feladatokat a Budapest Főváros XXI. Kerület Csepeli Polgármesteri Hivatal erre kijelölt köztisztviselője, mint a Tervtanács titkára látja el, aki erre irányuló tevékenységét a Tervtanács elnökének irányításával, az Ügyrendben meghatározottak szerint végzi.

4. §

(1) A Tervtanács elnöke az egyes szakkérdések tisztázására, a Tervtanács megalapozottabb véleménynyilvánítása érdekében bírálót kérhet fel.

(2) A bírálóra a Tervtanács tagjára vonatkozó szakmai feltételek az irányadók. Bírálónak tervtanácsi tag is felkérhető.

(3) A bíráló feladata a tervtanácsra benyújtott tervdokumentáció írásos bírálatának elkészítése. A bírálat elkészítésére elegendő időt, de legfeljebb 5

napot kell biztosítani, határidejét és benyújtásának módját a bírálatra történő felkérésben írásban kell rögzíteni.

(4) Amennyiben a bíráló nem tagja a Tervtanácsnak, a tervtanácsi tárgyaláson meghívottként, a bírált terv tárgyalásánál tanácskozási joggal, szavazati jog nélkül vesz részt.

5. §

Az összeférhetetlenségre a Kormányrendelet 11. §-ába foglalt összeférhetetlenségi szabályokat kell alkalmazni.

3. A Tervtanács által véleményezett építészeti-műszaki tervek

6. §

(1) A Tervtanács a Métv. 63. §-ban meghatározott feladatkörét meghaladóan az Önkormányzat Csepel településkép védelméről és alakításáról szóló mindenkor hatályos rendeletében (továbbiakban: településkép védelmi önkormányzati rendelet) meghatározottak alapján véleményezi:

- a) a településkép védelmi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi véleményezési eljárásra kijelölt építmények építészeti-műszaki terveit,
- b) helyi építészeti értékvédelemmel érintett építészeti-műszaki terveket,
- c) a Méptv. 92. §-a és a Településrendezési kódex 7. melléklete szerinti telepítési tanulmányterveket.

(2) A Tervtanács véleményezi továbbá azokat az építészeti-műszaki terveket, amelynek minősítésére a polgármester, vagy a főépítész felkéri, különösen:

- a) közterületen elhelyezkedő kereskedelmi létesítmény, pavilon, kiosk, vendéglátó létesítmény építészeti-műszaki, és közterület alakítási terveit;
- b) az Önkormányzat beruházásában készül, illetve önkormányzati tulajdont érintő valamennyi épület építésére, bővítésére, átalakítására, felújítására vonatkozó építészeti-műszaki terveket;
- c) a településkép védelmi önkormányzati rendeletben településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásra kijelölt építmény munkaközi tervdokumentációját előzetes tervtanácsi konzultáció keretében.

4. A Tervtanácshoz benyújtandó dokumentumok, a tervtanácsi eljárás rendje

7. §

(1) A Tervtanácshoz a településképi eljárásnak megfelelő, a Településrendezési kódex előírásainak megfelelően kidolgozott dokumentációt olyan minőségben kell benyújtani, hogy arról egyértelmű vélemény legyen alkotható.

(2) A tervtanácsi eljárás lefolytatására, a benyújtandó dokumentáció tartalmi elemeire és követelményeire a terv fajtájától függően a Kormányrendelet 17. §-a és 23. §-a, valamint a településkép védelmi önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

(3) A Tervtanács ülésére elektronikus úton megküldött meghívót kapnak az eljárás résztvevői, valamint a polgármester és a jegyző.

(4) A Tervtanács határozatképességéhez - az (5) bekezdés alá nem tartozó eset kivételével - az elnök és további két szavazati joggal rendelkező tervtanácsi tag részvétele szükséges.

(5) A Tervtanács határozatképességéhez az elnök, vagy távolléte esetén az elnök által megbízott helyettes és négy szavazati joggal rendelkező tervtanácsi tag részvétele szükséges a településképi véleményezési eljárás keretén belül a városképre, illetve a terület életére jelentős hatást gyakorló építési tevékenységre vonatkozó tervdokumentáció – ide nem értve a tervek konzultációs jellegű előzetes véleményezését – esetén.

(6) A (5) bekezdés szerint jelentősnek minősül a felsőbb szintű tervtanácsok hatáskörébe nem tartozó

- a) kerületi helyi egyedi védelem alatt álló építmény esetében a védendő értéket érintő átalakításra, bővítésre,
- b) kiemelt jelentőségű helyi központ (Vt-H), intézményterület (Vi), vagy lakó (Ln, Lk, Lke) építési övezetekben két lakásnál több létesítésére irányuló új építményre,
- c) 1000 nm bruttó alapterületet meghaladó új építményre vonatkozó tervdokumentáció.

(7) A tanácskozási joggal meghívottak távolmaradása az ülés megtartását nem akadályozza.

(8) A Tervtanács szükség szerint, a településképi véleményezés során annak határidejéhez igazodva ül össze.

(9) A Tervtanács ülése részben vagy egészében elektronikus úton is megtartható.

5. A dokumentáció minősítésének szempontjai, tervtanácsi vélemény

8. §

(1) A Tervtanácshoz benyújtott tervdokumentáció vizsgálati szempontjait a Kormányrendelet 31. § (1) bekezdése tartalmazza.

(2) A Tervtanács az (1) bekezdésben meghatározott szempontok vizsgálata alapján, a Kormányrendelet 32. § szerint alakítja ki a véleményét.

(3) A dokumentáció tervtanácsi tárgyalásáról hangfelvétel készül a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdésében meghatározott esetben.

(4) Az ülésen elhangzott lényeges megállapításokról jegyzőkönyv készül a Kormányrendelet 21. § (2) -(3) bekezdései szerint.

6. A Tervtanács Ügyrendje

9. §

(1) A Tervtanács működési rendjének részletes szabályait tartalmazó Ügyrendre a Tervtanács elnöke tesz javaslatot, és a Tervtanács fogadja el.

(2) Az Ügyrend a következőket tartalmazza:

- a) a Tervtanács székhelye, elérhetősége,
- b) a Tervtanács szervezetére vonatkozó részletes előírások,
- c) a Tervtanács összetételére, határozatképességére, döntéshozatalára és az összehívására vonatkozó részletes előírások,
- d) a tervtanácsi eljárásban résztvevők feladatai,
- e) a tervtanácsi ülések időrendjére, helyszínére vonatkozó részletes leírás,
- f) a nyilvánosságra és digitális működésének rendjére vonatkozó leírás,
- g) a dokumentációk eljárástól függő ajánlott tartalma az egyértelmű véleményalkotáshoz,
- h) iratkezelési szabályok.

7. Finanszírozás

10. §

(1) A tervtanácsi eljárás díj- és illetékmentes.

(2) A Tervtanács működési költségeit, a tagok és bírálók tiszteletdíját az Önkormányzat a mindenkori költségvetésében biztosítja.

(3) Tiszteletdíj illeti meg

- a) a Tervtanács polgármester által kijelölt tagját mindazon napirendi pontok tekintetében, melyek tárgyalásán részt vett,
- b) a bírálót a megbízás teljesítésekor.

(4) A Tervtanács tagjaival és a bírálókkal az Önkormányzat a feladat ellátására megbízási szerződést köt, melyben rögzíti a tiszteletdíj mértékét.

8. Záró rendelkezések

11. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően kezdeményezett tervtanácsi eljárásokban kell alkalmazni.

12. §

Hatályát veszti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013. (V.2.) önkormányzati rendelet.

13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

Dr. Vincze Anikó
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mízsák Alexandra
szervezési irodavezető

Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 13. pontja alapján az önkormányzat feladata a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a kulturális örökség helyi védelme. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdése 3. pontja alapján felhatalmazást kap az önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

A Méptv. 2024. október 1-i hatályba lépésével egyidejűleg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) hatályát veszítette.

A Méptv. 59. §-a a korábbi helyi építészeti-műszaki tervtanács elnevezést helyi építészeti tervtanácsra változtatta, és a 63.§ (1) bekezdése értelmében a Fővárosban a kerületi önkormányzatok számára a tervtanács felállítását kötelezővé tette.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezésével egyidejűleg 2024. 10. 1-én hatályba lépett az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, mely 2025. január 1-én, majd 2026. január 14-én módosult.

A korábbi szabályok, rendeleti felhatalmazások jelentősen megváltoztak, különösen a tervtanácsok hatáskörét érintően. A kerületi önkormányzati tervtanácsok esetében a hatáskör csökkent és átrendeződött. A jogszabályi környezet a tervtanácsai véleményezés körébe utalt eljárások, és azok szabályai tekintetében is módosult.

A jelenleg hatályos szabályozást a megváltozott hatáskörökre figyelemmel, a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseire kell igazítani. Jelen rendelet a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat állapít meg. Célja a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése.

Jogtechnikailag egyszerűbb új szabályozás megalkotása, és a jelenlegi rendelet hatályon kívül helyezése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Általános rendelkezéseket fogalmaz meg, megjelöli a felsőbb jogszabályokat, melynek előírásait a rendelet az aktuális jogszabályhely megjelölésével alkalmazza. Meghatározza a szakmai testület elnevezését, rögzíti a tervtanács feladatait.

A 2. §-hoz

A Tervtanács illetékességét rögzíti, valamint meghatározza az Ügyrend feladatát.

A 3. §-hoz

Meghatározza a tervtanácsi eljárásban résztvevők körét, a Tervtanács összetételét, tagjainak számát.

A 4. §-hoz

A bíráló felkérésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

Az 5. §-hoz

Az összeférhetetlenségre vonatkozó szabályokat rögzíti.

A 6. §-hoz

Meghatározza a Tervtanács által véleményezett építészeti-műszaki terveket.

A 7. §-hoz

Az (1) és (2) bekezdések a Tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeit rögzítik. A (3)-(9) bekezdések a Tervtanács eljárási szabályait tartalmazzák.

A 8. §-hoz

A tervdokumentáció minősítésének szempontjaira, a Tervtanács véleményére és a jegyzőkönyvre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 9. §-hoz

A Tervtanács Ügyrendjére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 10. §-hoz

A Tervtanács eljárásának díj- és illetékmentességét, valamint a működésével kapcsolatos költségek, és tiszteletdíjak biztosításával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A 11. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a rendelet időbeli hatályának alkalmazását.

A 12. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

A 13. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

RENDELETTERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
helyi építészeti tervtanácsról szóló
...../2026. (...) önkormányzati rendeletének megalkotásához

1. A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Törvény szerint kötelező feladat a Fővárosi kerületi önkormányzatok számára a tervtanács működtetése az építészeti-műszaki tervek szakszerűségének és magas színvonalának biztosítása, a tervszerű városfejlesztés követelményeinek érvényre juttatása, az építészeti örökség védelme, a városkép esztétikus alakításának elősegítése érdekében.	Nem releváns	A rendelet megalkotását a jogszabályi környezet megváltozása miatt szükségessé vált jogharmonizáció megteremtése tette indokolttá.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A már meglévő Tervtanács a megváltozott jogszabályi környezethez igazodva tud tovább működni.	Nem releváns	Nem releváns

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
Rendelkezésre állnak	Rendelkezésre állnak	Rendelkezésre állnak	a tervtanács működését a mindenkor költségvetés biztosítja

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletalkotás elmaradása esetén a tervtanács működéséről szóló hatályos önkormányzati rendelet a megváltozott magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel már nem koherens, ezáltal nem biztosítja a jogszerű és egységes jogalkalmazás feltételeit. A szabályozás elavultsága jogbizonytalanságot eredményezne, akadályozná a tervtanácsi eljárások megfelelő lefolytatását, valamint növelné a jogi bizonytalanságot és eljárások kockázatát.

EGYEZTETŐ LAP

a „RENDELETTERVEZET a helyi építészeti tervtanácsról” című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: „Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.”

Budapest, 2026. május 14.


Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető