



Tárgy:	1. melléklet: főépítési feljegyzés új településterv készítésének tartalmáról
Ügyintéző:	Láng Andrea
Telefonszám/mellék:	231-3101/224
Ügyirat száma:	KP/37245/2025
Hivatkozási szám:	
Melléklet:	

1. melléklet

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

új településterv készítésének tartalmáról

(Hivatkozás: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés)

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban. Méptv.) 229. § (3) bekezdése törvényi kötelezettségként írja elő a településeknek új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

Méptv. 229. § (3) bekezdés szerint: „*azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.*”

Tekintve a jelentős átalakulásokat a jogszabályi környezetben (amely alapján a fővárosi településterv is készül) az új településterv készítése kötelező a kerület számára.

Jelenleg **hatályos tervek**, amelyek a tervezés során beépülnek Újpest településterveibe:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 212/2023. (XI. 30.) határozatával elfogadott Újpest **Integrált Településfejlesztési Stratégia** 2027;
2. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a 186/2015. (IX. 24.) számú határozattal elfogadott Újpest 2030 **Településfejlesztési Stratégia**;
3. 331/2021. (VI. 24.) határozattal elfogadott **településképi arculati kézikönyv**
4. a **településképi védelméről** szóló 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelet
5. **1. számú**, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet;
6. **2. számú**, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet;
7. **3. számú**, Újpest Városcsopont Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet;
8. **4. számú**, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendelet;

9. **5. számú,** Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet;
10. **6. számú,** Északi kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet;
11. **7. számú,** Megyer kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018.(VI. 11.) önkormányzati rendelet;
12. **9. számú,** Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) számú önkormányzati rendelet;
13. **10. számú,** Székesdülő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 4.) önkormányzati rendelet;
14. 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelet a **Népsziget** kerületi építési szabályzatról (DKÉSZ)
15. 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelet Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról (**DKÉSZ**)

Elkészítendő munkarészek:

1. munkarész: Megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint, a korábbi megalapozó munkarész aktualizálásával, felhasználásával. Helyzetelemzés és helyzetértékelés, amely szöveges, és (a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében) rajzi, táblázatos vagy grafikus formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhez tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a terület adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- területrendezési követelmények
- tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- a település demográfiai helyzete
- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- a település gazdasága
- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
- a táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- közlekedés
- közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- katasztrófavédelem, a területek használata, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.”

2. munkarész: Fejlesztési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint, a korábbi fejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felhasználásával

1. Jövőkép: a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára — integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb,

élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül.

2. Stratégia: a) a rövid, közép- és hosszútávú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és

d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolatát. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. Tartalmazza továbbá

a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;

b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;

c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat.

4. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

Továbbá a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,

b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,

c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,

d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,

e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

5. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

3. munkarész:

Új kerületi építési szabályzat készítése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a hatályos kerületi építési szabályzatok felhasználásával 1 db kerületi építési szabályzatba épül be.

A helyi építési szabályzat kötelezően tartalmazza legalább – az épített környezet alakítására vonatkozó általános – a település egészére, egyes településrészekre, egyes telekcsoportokra irányadó – előírások mellett

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- d) az építési telkek esetében az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
- e) a közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
- f) településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településkép-érvényesítési eszközöket,
- g) a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, ha nem készül külön helyi védelmi rendelet, és
- h) a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

2. A helyi építési szabályzat az 1. pont hatálya alá nem tartozó települések esetében kötelezően tartalmazza legalább

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,
- d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,
- e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,
- f) az a)–e) pontban nem szereplő előírások tekintetében a településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

- a) a szabályozási terv,
- b) az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei,
- c) az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
- d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

A helyi építési szabályzat melléklete tartalmazhatja továbbá a

- a) a telekalakítási szabályokat,
- b) az egyes sajátos jogintézmények területi és időbeli hatályát és
- c) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket

4. munkarész: Alátámasztó javaslat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, a fejlesztési terv és a kerületi építési szabályzat alátámasztásához.

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

2. Településrendezési javaslat

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

7. A Fővárosi településtervvvel való összhang igazolása

5. munkarész:

a/ **Örökségvédelmi hatástanulmány** a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet szerint, szöveges dokumentum, azonosításra alkalmas térképi ábrázolással, fotókkal és egyéb adatokkal, amely az alábbiakat tartalmazza:

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti település-mag),

A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással,

A védett műemléki értékek települési értékleltára, amely értékkataszterben tartalmazza:

A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése és azok hatásai.

b/ **Környezeti hatásvizsgálat** a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, az alátámasztó munkarész részeként.

1. A **települési környezetértékelés folyamatának**, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való **kapcsolatának bemutatása**. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2. A településterv környezeti értékelést igénylő **változásainak azonosítása, rövid ismertetése**.

3. A valószínűsíthetően **jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása**, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

4. A településterv **várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:**

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, az 1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont **következtetések**

- a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,
- b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

6. A **megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére**, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen **intézkedések** várható hatékonyságának bemutatása.

7. **Monitoringjavaslat**-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

8. Az 1–7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő **közérthető összefoglaló**.

6. munkarész: Településképi arculati kézikönyv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a megváltozott jogszabályi környezettel és az új fejlesztési és rendezési terv vonatkozó tartalmával összhangban a hatályos kézikönyv módosítása.

A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. Legalább a következő fejezeteket tartalmazza:

- a) A település bemutatása, általános településképi, településkarakter;
- b) Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők;
- c) Településképi szempontból eltérő karakterű területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával;
- d) A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek;
- e) Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása; és
- f) Jó példák bemutatása: sajátos építményszíntípusok, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések.

A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.

Budapest, 2025. november 07.

Mártonffy István
főépítész