Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

134. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról a jogszabályi összhang megteremtése érdekében, reklámok tekintetében

I. Tartalmi összefoglaló

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 104. § (7) bekezdése várhatóan 2026. október 1-jei hatállyal módosul, amely módosítás következtében „*Reklámeszköz – ide nem értve a kiemelt településkép-védelmi környezetre irányuló eljárásokat – kizárólag az önkormányzati hatósági ügynek minősülő településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el”.* 2026. október 1-től a tárgyi építési tevékenység önkormányzati hatáskörbe kerül, a Méptv. 230. § (7) bekezdése alapján *„A településképi rendeleteknek és a helyi építési szabályzatoknak a 2026. október 1-jét követően megállapított reklámeszköz elhelyezési szabályait kell alkalmazni.”*

2026. augusztus 15-től Budapest IX. Kerület közigazgatási területén a településképi rendelkezéseket a Déli körvasúttól északra eső területeken a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ 1.) tartalmazza.

A Méptv. 104. § (7) és 230. § (7) bekezdések módosítása okán a reklámeszközök elhelyezése tekintetében a KÉSZ 1. 7. mellékletének kiegészítése szükségessé vált. A KÉSZ 1. módosításának tervezete az 1. mellékletben található.

A KÉSZ 1. módosítási eljárása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet)* 69. § (1) bekezdés a) pontja alapján *történhet rövid eljárás keretében, ha magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését*. A rövid eljárás szabályait a Korm. rendelet 69. § (2) bekezdése tartalmazza.

A Főépítészi Csoport a módosított KÉSZ 1. anyagát 2026. szeptember 18-án megküldte az állami főépítésznek, melyre az állami főépítész 2026. szeptember 24-én adta meg véleményét. A záró szakmai vélemény tartalma a 2. mellékletben található.

A záró szakmai véleményben megfogalmazott módosítási kérelmek a KÉSZ 1. normaszövegében a javaslatnak megfelelően nem kerültek átvezetésre, melynek indoklása a 3. mellékletben található.

II. Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

A KÉSZ 1. módosításával a Budapest IX. Kerület Déli körvasúttól északra eső területein, a magasabb szintű jogszabályok (különösen Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a reklám- és reklámeszköz-elhelyezési tilalommal érintett területek meghatározásáról szóló 13/2026. (VII. 8.) önkormányzati rendelete) által megengedett reklámeszközök elhelyezése településképi bejelentési eljárás tudomásul vételéhez kötötté válik.

III. A végrehajtás feltételei

A kerületi építési szabályzat módosításának elfogadásáról a Képviselő-testület dönt. A rendelet módosítása a kihirdetést követő nap lép hatályba. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és technikai feltételek rendelkezésre állnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja a KÉSZ 1. önkormányzati rendeletet.

A támogató döntéshez az Mötv. 42. § 1. pontja és az 50. §-a alapján **minősített többség** szükséges. A döntéshozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdés alapján **nyílt szavazással** történik.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2026.09.30 14:39:15 +02'00'
Reiner Roland

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.09.30 12:59:21 +02'00'
Dr. Enyedi Mária
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2026. október 1-jétől hatályos 104. § (7) bekezdésével való összhang megteremtése érdekében a rendelet településképi bejelentéshez kötött tevékenységek körét a reklámeszközök elhelyezésével egészíti ki.

[2] Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési eljárásban részt vevő szervek és a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet 7. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

1. A Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

„

		A	**B**	**C**	**D**
TEVÉKENYSÉG			**Védett épület / épületegyüttes**	**Védett homlokzat / épületrész**	**Nem védett**
Jelmagyarázat:					
x		**minden tervezett építési tevékenység esetén**			
●		**közterületről látható építési tevékenység esetén**			
/		**nem megengedett tevékenység**			
Épülethomlokzat	1.	építési engedéllyel építhető, és kivitelezés alatt álló – használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező – építmény homlokzatának megváltoztatása esetén, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni	x	x	x
	2.	meglévő épület homlokzatfelületi színezésének megváltoztatása (beleértve: homlokzati vagy nyílászáró színterv készítése)	x	●	●
	3.	meglévő épület eredeti felületképzésének és tetőzet héjalásának felújítása, homlokzat külső síkját módosító hőszigetelése, a felújítás során a táblák, berendezések, és szerelvények eltávolítása, azok visszahelyezése	x	●	●
	4.	üzletfeliratok, cégérek, címtáblák, cégtáblák elhelyezése, kirakatüveg fóliázás	x	●	●
Nyílászáró	5.	meglévő épület homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő – cseréje	x	●	●
	6.	utólagos nyílászáró létesítése, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	/	/	●

Erkély, Terasz, Loggia	7.	meglévő épület homlokzatán egységes loggia beépítési terv esetén	/	/	●
	8.	tetőteraszok utólagos bezárása, beüvegezése	x	x	x
	9.	erkélyek, loggiák, tetőteraszok korlátjainak átalakítása	x	x	x
	10.	utólagos erkély nyitása, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	/	/	x
Gépészeti berendezések	11.	klímaberendezés, energia-termelő, mesterséges szellőzés (valamint ezek tartozékai) és egyéb gépészeti berendezés homlokzaton (földszinti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött takart módon; erkély, loggia, terasz esetén takart módon) történő elhelyezése (ideértve a homlokzatra készülő egységes klímaberendezés elhelyezési tervet is)	x	x	x
	12.	egyéb technikai és műszaki berendezés elhelyezése meglévő épület homlokzati felületén	●	●	●
	13.	szellőzőberendezés, áru- és pénzautomata, csomagautomata, palack visszaváltó automata, építmény elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	x	x	●
	14.	elektronikus hírközlési építmény műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 métert nem haladja meg	●	●	●
	15.	az épületek díszkivilágítása, homlokzatainak vetített vagy egyéb megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként, építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek egyéb megvilágítása	●	●	●
	16.	önkormányzati információs, turisztikai, vagy immissziós mérések eredményeit kijelző tábla – amennyiben nem tartalmaz reklámot, reklámhordozót	●	●	●
Árnyékoló	17.	külső tokos redőnyszerkezet beépítése esetén az adott homlokzat egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában készült terv	˛/	/	x
	18.	az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet, falra szerelhető árnyékoló építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	●	●	●
	19.	építménynek minősülő árnyékoló elhelyezése	●	●	●

Egyéb	20.	vendéglátó terasz kialakítása, közterületen hűtött és fűtött berendezések elhelyezése, téliesítése vagy téliesített vendéglátó terasz létesítése esetén	●	●	●
	21.	szobor, díszkút, illetve egyéb köztéri képző- vagy iparművészeti alkotás, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve át-, vagy elhelyezése, felújítása, eltávolítása esetén a képviselőtestületnek a 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 8. pontja alapján történő döntésének megalapozásához	●	●	●
	22.	emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 métert	x	x	●
	23.	új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m^2 összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.	●	●	●
	24.	kerítés építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén	●	●	●
	25.	a 6,0 méter magasság alatti totemoszlop, zászlótartó rúd vagy oszlop elhelyezése	●	●	●
	26.	reklámeszköz elhelyezése a Fővárosi Önkormányzatnak a reklámok és reklámeszközök elhelyezését szabályozó rendelete szerinti feltételek figyelembevételével	/	/	x

”

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosításának a célja a 2026. október 1-től hatályos magasabb szintű jogszabályi környezettel való összhang megteremtése. A jogszabályi környezet változása okán a rendelet 7. mellékletének kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a reklámeszközök elhelyezésének településképi bejelentési eljárás keretében való tudomásul vételét lehetővé tegye. A részletes magasabb szintű jogszabályi keretek nem indokolják a rendelet egyéb szigorító rendelkezésekkel való kiegészítését.

A módosításnak jelentős társadalmi vagy gazdasági hatása nem várható, a 2026. október 1-től hatályos jogszabályi környezethez képest szigorító intézkedést nem hoz.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Baranyi Krisztina
polgármester asszony részére

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Iktatószám: **BP/1701/00527-4/2026**
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefon: 06-1/869-61-69
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Rövid eljárás – záró szakmai vélemény**
Budapest Főváros IX. Kerület,
20/2026.(VII.16.) ök. rendelet módosítása
Publikus E-TÉR azonosító: 36955

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem tárgyi kerületi építési szabályzat módosítására vonatkozó megkeresését, melyre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának egyeztetése és elfogadása a 419Kr. 69.§-ában foglalt előírások alapján, rövid eljárással történik.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2026. szeptember 21-én kezdeményezte a 419Kr. 69.§-a szerinti rövid eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzatról szóló 20/2026.(VII.16.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ-1) módosítása kapcsán, a településképi bejelentéshez kötött tevékenységek körének a reklámeszközök elhelyezésével történő kiegészítése vonatkozásában.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62.§ (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 118/2026.(VII.16.) számú KT határozata a KÉSZ-1 módosítási eljárásának megindításáról és a főépítészi feljegyzés elfogadásáról;
- A KÉSZ-1 módosítással kapcsolatos 104. számú képviselő-testületi előterjesztés, (kelt: 2026. július 9.) - benne a főépítészi feljegyzéssel;
- A KÉSZ-1 módosítással kapcsolatos 119. számú képviselő-testületi előterjesztés, (kelt: 2026. szeptember 10.) - benne a környezeti értékelésben beérkezett véleményekkel;
- FO/372–2/2026. iktatószámú tájékoztató levél a véleményezési eljárásról;
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 125/2026.(IX.17.) számú KT határozata a környezeti vizsgálat szükségességének döntéséről, a véleményezési szakasz lezárásáról és az egyeztetési eljárás záró szakaszának megindításáról;
- Az Integrált Jogalkotási Rendszerben hitelesített rendelet-tervezet;

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán partnerségi vélemény nem érkezett. A véleményezési szakasz lezárásáról Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete 125/2026.(IX.17.) számú KT határozatában döntött.

II. Szakmai észrevételek

Észrevételek a rendelet-tervezethez:

1. A rendelet-tervezet preambulumának [2] bekezdésében hivatkozott *„szervek”* szövegrész helyett kérem az „állami főépítész” szövegrész alkalmazását, tekintettel a 419Kr. 70/A.§-ában foglaltakra, miszerint jelen véleményezési szakaszban csak az állami főépítész ad véleményt.

A rendelet-tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló módosító Kormányrendelet tervezete elérhető itt: https://kormany.hu/dokumentumtar/tarsadalmi-egyeztetes-a-reklam-es-a-reklameszkoz-elhelyezesenek-szabalyairol-szolo-korm-rendelet-modositasarol. Javasolom a tervezet átnézését, tekintettel arra, hogy 2026. október 1-én várhatóan hatályba lép és tartalma befolyásolhatja a tárgyi módosítást.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419.Kr. 74.§ (1) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény E–TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül lehet kezdeményezni az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72.§-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72.§ (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73.§ (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesternek a 419Kr. 72.§-a szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató
nevében és megbízásából:

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

1.) Címzett
2.) Irattár

Budapest Főváros Kormányhivatala
Iványi Gyöngyvér - állami főépítész - 2026.09.24. 17:25:14

3. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló **20/2026.(VII.16.) önkormányzati rendeletének** (továbbiakban: KÉSZ 1.) **a jogszabályi összhang megteremtése érdekében, reklámok tekintetében történő módosításának** (E-TER azonosító: 36955) **egyeztetési eljárása keretében érkezett záró vélemények és válaszok**			
szervezet		**vélemény**	**válasz**
Budapest Főváros Kormányhivatala **Állami Főépítész**	1.	A rendelet-tervezet preambulumának [2] bekezdésében hivatkozott „szervek” szövegrész helyett kérem az „állami főépítész” szövegrész alkalmazását, tekintettel a 419Kr. 70/A.§-ában foglaltakra, miszerint jelen véleményezési szakaszban csak az állami főépítész ad véleményt.	A kért módosítás elfogadásra nem javasolt. A hivatkozott rendelkezés szerint kizárólag a településképi rendelet rövid egyeztetés eljárás keretében való módosítása esetén releváns. A módosítási eljárás véleményezési szakaszában megkértük az állam igazgatási szervek és partnerek véleményét. A véleményezési szakaszban a módosító rendelet tervezetre vélemény nem érkezett.