



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Niedermüller Péter polgármester**  
részére

**Budapest Főváros VII. kerület**  
**Erzsébetváros Önkormányzata**  
1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

Iktatószám: **BP/1701/00012-6/2021**  
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér  
Telefonszám: 06-1 /485 6945  
E-mail: [ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: Budapest Főváros VII. kerület EÉSZ  
módosítás - **egyszerűsített eljárásban**  
**záró szakmai vélemény**  
Hiv. szám: XII/23-56/2021

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításának egyeztetésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti záró szakmai véleményt adom.

**I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának polgármestere XII/23-56/2021 ügyiratszámú, 2021. április 20-i keltezésű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint, megküldésre kerültek a szükséges dokumentumok, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.). rendelet figyelembevételével.

A partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról figyelembe véve a veszélyhelyzettel kapcsolatban kiadott Kormányrendeletekre Budapest Főváros VII. kerület

Erzsébetváros Önkormányzatának Polgármestere 347., 348., 349./2021. (IV.14.) számú önkormányzati határozatában döntött.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak figyelembe vételével történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 40. § (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

## II. Szakmai észrevételek

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek nagy része a tervezetben részben átvezetésre került, azonban a záró szakmai véleményem kiadásához megküldött dokumentumokkal és a rendelet tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- 2.1. A 'Rendelettervezet' és a 'Rendelettervezet egységes szerkezetben' című dokumentumok között eltérések vannak, kérem az alábbiak szerint pontosítani a 'Rendelettervezet'-et:
  1. § Kérem a felvezető szöveget kiegészíteni az (1) és (2) bekezdésre történő utalással.
  - 10.§ Kérem az új 12/A§ b) pontjában „*az emeleti építményszintek ...*” kifejezés használatát. (Az egybedolgozásnál kérem, erre figyeljenek.)
  - 14.§ (1) és (2) bekezdés új rendelkezései ugyanazt tartalmazzák, kérem javítani. Az egységes szerkezetbe foglalt tervezet szerint a Rendelet 17.§ új (2) bekezdése az alábbi:  
*„A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fásszárú növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni e rendeletben foglaltak alapján lehet.”*
- 2.2. 3.§ tekintetében kérem az „*épületszint*” helyett az OTÉK szerinti „*építményszint*” fogalmának használatát.
- 2.3. 15.§ tekintetében javaslom az (1) és (2) bekezdés összevonását az (1) bekezdés felvezető szövegének megtartásával.
- 2.4. 16.§ tekintetében javaslom a „*legfeljebb az utcai homlokzat egyharmadának megfelelő szakaszon*” mondatrész elhagyását, tekintettel arra, hogy a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv.Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ ) 8.§ (5) bekezdés a) pontja is a „*sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdész visszaépítése, helyreállítása*” esetén megengedi a magassági előírásaitól való eltérést. A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának véleményében a magassági síkok túllépésével kapcsolatban hivatkozott egyharmados arány álláspontom szerint az új építésekre vonatkozik.
- 2.5. 19.§ tekintetében kérem a módosításra kerülő 24.§ felvezető mondatából „*a 30 m<sup>2</sup>-f*” szövegrészt törölni, mert kétszer szerepel és jelen formában az értelmezést nehezíti.
- 2.6. A Rendelettervezet nem tartalmazza az OTÉK-tól való eltérés kéréssel érintett Vt-V/1 építési övezetre vonatkozó kiegészítő előírást, kérem ennek pótlását, egyúttal javaslom az EÉSZ felépítését követve 29/A.§-ként beépíteni.
- 2.7. A <https://or.njt.hu/ontkormanyzati-rendelet/118457> oldalon a hatályos EÉSZ 4. melléklet III. rész 1.-4. pontokat tartalmaz, ezért a Rendelettervezet 27.§ (3) bekezdés felvezető mondatát kérem módosítani az alábbiak szerint:  
*„A R. 4. sz. melléklete III. rész helyébe a következő rendelkezés lép:  
 III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani: ....”*  
 Ugyanezt a bekezdést kérem kiegészíteni az egységes szerkezetben meglévő 7. ponttal:  
*„Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.”*  
 különös tekintettel arra, hogy egyrészt a 'Rendelettervezet egységes szerkezetben' című dokumentum tartalmazza, másrészt az OTÉK-tól való eltérés kérés is többek között erre vonatkozik.

- 2.8. Kérem, hogy a korábbi és a jelen záró szakmai véleménnyel együtt megadott, OTÉK-tól való eltéréshez történt hozzájárulások minden esetben a konkrétan engedményezett előírásnál kerüljenek meghivatkozásra.

Egyéb észrevételeim:

- 2.9. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 135.§ (1) bekezdés b) pontja alapján „*A módosító jogszabály címe tartalmazza ... háromnál kevesebb jogszabály módosítása esetén a módosítani kívánt jogszabályokra való merev hivatkozást*”. Kérem javítani a Rendelettervezet címét ennek megfelelően.
- 2.10. 1.§ (2) bekezdésben kérem eldönteni, hogy a merev vagy a rugalmas hivatkozást alkalmazzák a Rendelettervezetben, de javasolom az IRM rendelet 17.§ (1) bekezdés alapján a rugalmas hivatkozást.
- 2.11. Kérem, hogy a Rendelettervezet indokolását egészítsék ki a 4. sz. melléklet módosításának indokolásával is.
- 2.12. Az egységes szerkezetbe foglalás során kérem, hogy majd valamennyi módosítás kerüljön átvezetésre és minden módosító rendelkezés kerüljön meghivatkozásra.
- 2.13. Kérem a Rendelettervezetet nyelvhelyességi szempontból is nézzék át.

#### IV. OTÉK-tól való eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmében az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérte hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására vonatkozóan**.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 7. sz. mellékletében található táblázat kötelező határértékeitől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak a megküldött dokumentáció indokolása alapján megfelel. Erre tekintettel az elhelyezendő kerékpárok számának megállapítására vonatkozóan **a Rendelettervezet 4. sz. mellékletének III. pontjában foglaltakhoz a hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:**

*„7. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1.-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.”*

Mivel a rendelkezésben hivatkozott III. 1.-5. esetekben meghatározott értékek megegyeznek az OTÉK által előírtakkal vagy azoknál szigorúbbak, így azokra az eltérést nem kell megkérni.

A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a rá vonatkozó hatályos szabályozást, szakmai szempontból az alábbi esetben is méltányolhatónak tartom kérelmüket, **hozzájárulásomat az alábbiak szerint megadom:**

*„A Vt-V/1 építési övezetben a Dohány utca 10. és Síp utca 8-10. között a 34514, 34508 és 34515 hrsz-ú telkek határán nyílászáró, nyílás létesíthető.”*

Megállapítom, hogy a fentiekben megfogalmazott, az OTÉK előírásaitól való eltérések Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

#### V. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek

illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, és magasabb rendű jogszabályi előírásokkal nem lehet ellentétes.

Felhívom figyelmét, hogy amennyiben a véleményezési szakaszhoz képest a tervezet szövege az elfogadásig új rendelkezéssel bővül, vagy olyan módosítás történik a tervezet szövegében, mely nem a véleményezők észrevételein alapul, az eljárás véleményezési szakaszának megismétlése indokolt.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Budapest, - *dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond  
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár