



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Soproni Tamás polgármester úr
részére

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata
1067 Budapest, Eötvös utca 3.

Iktatószám: **BP/1702/00418-25/2025**
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Önkormányzat 23/2019.(XI.21.) számú kerületi
építési szabályzatának módosítása az
Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca –
Izabella utca által határolt területre
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Hivatkozási szám: -

E-TÉR azonosító: 30767

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata 2025. október 31-én az E-TÉR felületen kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 23/2019.(XI.21.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását az Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt területre vonatkozóan. A 419. Kr. felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Az E-TÉR felületen megküldésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 492/2025.(IX.30.) képviselő-testületi határozata a KÉSZ módosítási eljárásának megindításáról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint a partnerségi eljárás megindításáról;
- Főépítési feljegyzés, kelt: 2025.09.03-án;
- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 525/2025.(X.30.) képviselő-testületi határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről és a partnerségi véleményezési szakasz lezárásáról;
- A környezeti értékelés eljárásában beérkezett vélemények és további, a partnerségi véleményezési eljárásban keletkezett dokumentumok;
- Főépítési felkérő levél a záró szakasz megindításához, kelt: 2025. október 31.,
- A településrendezési eszköz tervezete, kelt: 2025. október 31.,
- Az OTÉK eltérés kezdeményezése.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatokat.

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 partnerségi véleményezési eljárás az 525/2025.(X.30.) képviselő-testületi határozattal lezárult.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2025. november 11-én megtartott egyeztető tárgyaláson a tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2025. december 3-án megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

II. Szakmai észrevételek

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, tekintettel arra, hogy a tárgyaláson elhangzottak átvezetésre kerültek.

Kérem azonban, hogy tekintettel arra, hogy az egész Szabályozási Tervi melléklet cserélésre kerül, kérem, hogy a Nemzeti Jogszabálytárba (www.njt.hu) történő feltöltéskor különösen figyeljenek oda a feltöltendő melléklet minőségére, olvashatóságára és nagyíthatóságára.

III. OTÉK-tól való eltérés

A TÉKA 135.§ (6) bekezdése alapján „az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

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

- Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a 28715 hrsz.-ú ingatlan esetében a terepszint felett általános esetben a megengedett legnagyobb beépítettség 85%-os értékére,
- Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a 28715 hrsz.-ú ingatlan esetében lefedett udvar esetén a beépítettségnek a lefedett udvar területével való növelésére vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 2. mellékletének** határértékeitől való eltérés 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.”*

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2025. december 3-án megküldött dokumentáció, „OTÉK előírásaitól való eltérési-engedély kérelem” című 7. sz. mellékletében kérték tekintetében **hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.**

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tárgyi módosítás tervezete elfogadható, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Felhívom szíves figyelmét továbbá, hogy záró szakmai véleményem a 419Kr. 67.§ (10) bekezdése értelmében 6 hónapig érvényes.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. 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.§ szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár