



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Horváth Csaba polgármester
részére

Budapest Főváros XIV. kerület
Zugló Önkormányzata
1145 Budapest, Pétervárad u. 2.

Iktatószám: **BP/1701/00007-5/2020**
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefonszám: 06-1 /485 6945
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XIV. kerületre készülő
KÉSZ felülvizsgálat - teljes eljárásban
záró szakmai vélemény
Hiv. szám: 1/374-45/2021

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 XIV. kerület Zugló Önkormányzatának főépítésze 1/374-45/2021 ügyiratszámú, 2021. január 28-i keltű 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, teljes 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 Kormányrendeletre Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Polgármestere 3/2021. (I. 28.) 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 rendelet tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeimet fenntartom:

- 2.1. A Tervezet 2.§ 22. pontja bevezeti a „városrendezési megállapodás” fogalmát, továbbra is hivatkozva arra, hogy megkötését önkormányzati rendelet szabályozza. Ilyen rendelet jelenleg még nem került elfogadásra, ennek megalkotása során kérem a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok teljes körű betartását.
- 2.2. A Tervezet 15.§ (2) bekezdése az Étv. 27. §-ában szabályozott. Az Étv. 27. § (10) szerint a kisajátítási eljárás lefolytatása kötelező, valamint a 2007. évi CXXIII. tv. 22-36.§-a szabályozza.
- 2.3. A Tervezet 40. § (5) bekezdése több megépült és kialakított épülettel kapcsolatban ír elő gépjármű-elhelyezési kedvezményt. Az indokolás azonban ennek magyarázatát nem tartalmazza. Továbbra is kérem az indokolást kiegészíteni vagy az előírást elhagyni.

A Tervezet indokolása pontatlan, a Részletes indokolás c. részben a hivatkozások nem megfelelőek. Az indokolásban „az Állami Főépítész hozzájárulása eltérést enged” szöveg helyett az „OTÉK-tól való eltérés” c. dokumentációban lévő alátámasztást kérem szerepeltetni.

III. 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 2. 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.

Az alábbi esetekben, melyekben már a jelenleg hatályos Zugló Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019.(VI.14.) ök. rendelet is a kedvezményes értékeket tartalmazza, **hozzájárulásomat az alábbiak szerint adom meg:**

1. A megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől való eltérés vonatkozásában:

- a nagyvárosias telepszerű lakóterület **Ln-T/1** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint alatt 100%;
- a nagyvárosias telepszerű lakóterület **Ln-T/13** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt is 100%;
- a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület **Lk-1** jelű építési övezeteiben 1050 m²-nél kisebb területű saroktelkek esetén a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt is 70%, azzal, hogy a rendelettervezet 27.§ (4) bekezdését kérem ennek megfelelően pontosítani;
- a kisvárosias, telepszerű lakóterület **Lk-T/1** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint alatti 100 %;

- a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület **Lke-1** jelű kialakult zárt sorú építési övezeteiben 1050 m²-nél kisebb területű saroktelkek esetén a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt is 70%, azzal, hogy a rendelettervezet 27.§ (4) bekezdését kérem ennek megfelelően pontosítani;
 - a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület **Lke-1/6** jelű építési övezetében a meglévő és kialakult beépítésű közcélú intézmények bővítése esetén, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett 50%, a terepszint alatt 45%;
 - a kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz-1/7** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint alatt 80%;
 - a különleges egészségügyi terület **K-Eü/1** jelű építési övezetében a telek a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt is 50%
 - a különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület **K-Sp/2** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett 95%, terepszint alatt 100%
 - a különleges közlekedéshez kapcsolódó, épületek elhelyezésére szolgáló terület **K-Közi/3** jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett 90 %, terepszint alatt 95 %.
2. *A megengedett legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérés vonatkozásában:*
- a nagyvárosias telepszerű lakóterület **Ln-T/13** jelű építési övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 0%;
 - **oktatási, nevelési rendeltetéshez** kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 10%
 - kisvárosias lakóterületek Lk-1/19, és Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/19 jelű építési övezetek területén,
 - kertvárosias lakóterületek Lke-1/6 és Lke-1/7 jelű építési övezetek területén,
 - intézményi területek Vi-1/1, Vi-1/10, Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/7, Vi-2/10, Vi-2/20, Vi-3/1, Vi-3/2, Vi-3/3 és Vi-3/4 jelű építési övezetek területén,
 - különleges egészségügyi terület **K-Eü/1** építési övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 20 %;
 - különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület **K-Rek/3** jelű építési övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 15 %;
 - különleges sportterület **K-Sp/2** jelű építési övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 0 %;
 - különleges közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület **K-Közi/3** építési övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 5 %.
 - a zöldterület közkert **Zkp/Kk-2** övezetében a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40 %.
3. *A meghatározott megengedett legnagyobb beépítési magasság értékeitől való eltérés tekintetében*
- a nagyvárosias lakóterület egyes építési övezeteinek területén
 - Ln- 2/4 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8,5 m,
 - Ln-2/6 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8,0 m,
 - Ln-3/2 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8,0 m,
 - Ln-T/4 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 10,5 m,
 - Ln-T/6 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 10,5 m,
 - Ln-T/12 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 10,5 m lehet.
 - a kisvárosias lakóterület egyes építési övezeteinek területén
 - Lk-1/1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 16,5 m,
 - Lk-1/14 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 18,0 m,
 - Lk-1/16 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 13,5 m,
 - Lk-2/13 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 15 m,
 - Lk-2/16 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 20,0 m lehet.

- a kertvárosias lakóterület egyes építési övezeteinek területén
 - Lke-1/6 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 12,5 m,
 - Lke-1/7 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 10,5 m lehet.

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 esetekben is méltányolhatónak tartom kérelmüket, **hozzájárulásomat az alábbiak szerint megadom:**

4. A telepítési távolság mértékétől való eltérés tekintetében a rendelettervezet 36.§ (1) bekezdése:
 „A kisvárosias-, a nagyvárosias lakóterületek és a mellékközponti területek építési övezeteiben a legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő épületek között, amelynek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabbik tényleges homlokzatmagasságának 2/3-a, de legalább 10,0 méter.”
5. Felvonók elhelyezésének tekintetében a rendelet tervezet 35.§ (5) bekezdése:
 „Meglévő épületben a tervezett felvonó bútorszállító méretre vonatkozó követelményt a középmagas épületben sem kell érvényesíteni, amennyiben a helyigénye nem biztosítható az épületen belüli közös tulajdonú helyiségekben.”
6. A közlekedési rámpa kialakítása tekintetében a rendelet tervezet 45.§ (2) bekezdése:
 „A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lejtő (közlekedési rámpa) kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20 %-ot elérheti.”

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.”

Felhívom figyelmét, hogy az OTÉK előírásaitól való eltérést csak a jelen eljárásban megküldött rendelettervezetben besorolt övezetek tekintetében adom meg, a későbbiekben történő övezetátsorolás esetén az érintett területek vonatkozásában az eltérést ismételten kérelmezni kell.

Felhívom figyelmét továbbá, hogy a jelen eljárásban nem jelzett, de a rendelettervezetben szereplő és OTÉK eltérést igénylő előírások kapcsán, amennyiben azokat alkalmazni kívánják, az eltérést meg kell kérni (pl. rendelet tervezet 50.§ (6) és 55.§ (5) bekezdésekben a beépítettség mértékétől való eltérés).

IV. 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.

Ezúton jelzem, hogy a véleményezési szakaszban esetlegesen határidőn túl érkezett vélemények jogszabályon alapuló észrevételeit a fentiek figyelembevételével kezeljük.

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 a) 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