



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Horváth Csaba Polgármester Úr**  
részére

**Budapest Főváros XIV. kerület**  
**Zugló Önkormányzata**  
11145 Budapest,  
Pétervárad utca 2.

**Iktatószám:** BP/1701/00293-6/2022  
**Ügyintéző:** Iványi Gyöngyvér  
**Telefonszám:** 06-1/485 69 45  
**E-mail:** [ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu)  
**Tárgy:** **egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**  
Budapest XIV. kerület Zugló Építési  
Szabályzatának módosítása  
**Hiv. szám:** 1/2316-60/2022

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére 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.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

**I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek**

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának polgármestere 1/2316-59/2022 iktatószámú, 2022. június 9-én érkezett levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint megküldött dokumentumok nem voltak teljeskörűek, ezért 2022. június 16-án hiánypótlást kértem. Az 1/2316-60/2022 iktatószámú, 2022. június 16-án érkezett levelében küldött kiegészítő dokumentumokkal együtt a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának 8/2019. (IV.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága 98/2022. (VI.02.) sz. határozatában döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság indokolta.

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 a tervezetben részben kerültek átvezetésre, a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

### **1. A rendelettervezettel kapcsolatban jelzem az alábbiakat:**

A 12.§ (2) bekezdése alapján „*az Ör.46.§ egy új (7) bekezdéssel egészül ki, az Ör. 62. § (3) bekezdés szerinti szöveggel*”, azonban az Ör. 62.§ (3) bekezdés a rendelettervezet 20.§ szerint hatályát veszti. Kérem a pontos szöveget beírni a kiegészítéshez (ahogy a véleményezési eljárás során megküldött anyagban is szerepelt), hogy egyértelmű legyen a rendelkezés.

A 15.§ szerint „*az Ör. 49.§ egy új (3)*” bekezdéssel egészül ki. A rendelettervezet 13.§ tartalmazza a 49.§ kiegészítéseit és módosításait, javasolom abban a szakaszban rendelkezni erről is.

### **2. Az államigazgatási szervek beérkezett véleményével kapcsolatosan jelzem az alábbiakat:**

A 8. sz. véleményemre adott tervezői és főépítési válasz egymással nem konzekvens, mivel a főépítési válasz szerint a rendelet tervezetét a „*tervezői javaslat szerinti módon pontosítjuk*”, azonban abban nem szerepel az 50m<sup>2</sup>/db lakásszám alapértékké válása. A jóváhagyandó munkarész a két válasz együttes értelmezését tartalmazza.

A 13. sz. véleményemben a Kerepesi út 52. sz. alatti telek túlépítettségének legalizálást tartottam aggályosnak. A véleményt nem fogadták el. Felhívom szíves figyelmét, hogy attól függetlenül, hogy a helyi építési szabályzat lehetővé fogja tenni a fennmaradási engedély megadását, a Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) sz. rendelet 81.§ (1) bekezdés alapján a fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatása előtt településképi véleményezési eljárást is le kell folytatni, amelynek során a településképi szempontokat kell figyelembe venni.

A 19. sz. véleményemben hiányoltam, hogy az Istvánffy u. 3. (31059) sz. alatti telket érintő változás a szabályozási terv módosításán nem szerepel. Ez továbbra is így maradt. Felhívom figyelmét, hogy amennyiben a jóváhagyandó munkarészbe a módosítás nem kerül bele, a módosítás nem tud megtörténni.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 52. sz. véleményét azért nem fogadják el, mert „*nem a módosító rendeletet, hanem az alaprendeletet érintő javaslat*”. A partnerségi vélemények mindegyike

szintén az alaprendeletet érintő javaslat, mégis többet befogadnak közülük pl. 57., 62., 74., 77., 85., 90. sz. Miért különböző az elbírálás? Kérem az elvet tisztázni.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal 54. sz. véleményét határidőn túliként és technikai hibásként tüntetik fel a táblázatban, azonban a tárgyi megkeresésben hivatkozott linken a „Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények” mappában található „Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal vél.pdf” nevű file-ban a teljes vélemény hiánytalanul olvasható. Ellentmondásos ennek tudatában a főépítési válasz is, mely szerint az egyébként hiányzó érdemi szakmai részben foglalt felvetésekre a szakmai válaszokat külön eljuttatják. Miért nem történt meg a szakmai észrevételek megválaszolása az eljárás keretein belül (függetlenül attól, hogy nem érkezett meg határidőben - a határidőn túl érkezett partnerségi vélemények ugyanis megválaszolásra kerültek) ?

3. A partnerségi egyeztetés keretében a Trk 29/A.§ (5) bekezdés b) pontja szerint *„A munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával, továbbá az elkészült tervzetnek az önkormányzat honlapján, a közterületi hirdetőfelületen és - ha van ilyen - a helyi lapban való együttes közzétételével történik ... településrendezési eszközök teljes eljárásban vagy egyszerűsített eljárásban történő készítésénél és módosításánál, az egyeztetés véleményezési szakaszában”*. A Trk. 29/A.§ (7) bekezdés b) pontja szerint *„Ha az önkormányzat rendeletében szigorúbb követelményt nem állapít meg ... az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni”*. Az önkormányzat partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2019. (IV.30.) sz. rendelete ugyanezt írja elő. A partnerségi vélemények megküldésére a Zuglói Lapok 2022. márciusi száma szerint a 2022. március 25-én megtartásra került lakossági fórumot követő 8 napig volt lehetőség.

Az 57. sz. vélemény befogadásáról döntött az illetékes bizottság, azonban sem az alátámasztó munkarész, sem a jóváhagyandó munkarész nem került kiegészítésre ezzel a javaslattal.

A **beérkezett partnerségi vélemények** között XXI. sorszámmal szerepel az *„önkormányzati kérés a lakosság véleményei, kérései, észrevételei alapján (a véleményezési eljárásan partnerségi véleményezési határidőn kívül érkeztek)”* című észrevételcsomag, mely a tárgyi megkeresésben hivatkozott linken a „Partnerségi vélemények” mappában található a „Hivatali javaslatok” nevű file-ban.

A 60., 87., 91., 93., 95. sz. véleményben foglalt kéréseket az alátámasztó munkarész „Módosítási szándékok” c. fejezete tartalmazza, a véleményezésre kiküldött anyagban szerepeltek, nincs helyük a partnerségi vélemények között.

A 60. sz. vélemény egyébként képviselő-testületi határozat, mely nem tekinthető partnerségi véleménynek, mivel a Trk. 28.§ (2) bekezdése értelmében a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek tekinthetők partnereknek, valamint a helyi építési szabályzatot a képviselő-testület állapítja meg, így nem lehet a saját maga partnere.

A 65. sz. vélemény nem érthető, pontatlan, láthatóan valaminek az összefoglalása, azonban így a rá adott válasz sem értelmezhető.

A 70. sz. vélemény csak részben érthető, pontatlan, láthatóan valaminek az összefoglalása, amennyiben a válasz értelmében egy másik önkormányzati rendeletben történt a terület lehatárolása, akkor az építési szabályzat rendelkező részében vagy a szabályozási terv jelmagyarázatában erre utalni kell.

A 75., 82., 83., 85., 86., 88., 94., 96. sz. vélemény a fenti jogszabályok alapján nem tekinthető partnerségi véleménynek, tekintettel arra, hogy a véleményezési eljárás előtt megérkeztek az Önkormányzathoz, ezeket a kéréseket az alátámasztó munkarész „Módosítási szándékok” c. fejezetében kellett volna az Önkormányzat szándékainak megfelelően szakmai indokolással alátámasztva megválaszolni vagy a tervezés megindításakor dönteni arról, hogy részét fogják-e képezni a jelen módosítási eljárásnak.

A 90. sz. vélemény alapján az alátámasztó munkarész „Módosítási szándékok” c. fejezete kiegészült egy új javaslattal, ami szakmailag támogatható, azonban szerencsés lett volna, ha már a véleményezésre kiküldésre került anyagban is szerepel, tekintettel az átmeneti területfelhasználás módosítására. A javasolt módosítás tipikusan településrendezési szerződésben kezelendő.

### III. OTÉK-tól való eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb** követelmények megállapítására a Bazsarózsa utca 95.sz. (hrs. 39590/347) esetében a beépítettség maximális értékének 35% helyett 45%-ra növelésére vonatkozóan.

Az OTÉK „II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

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

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 2. mellékletének kertvárosias lakóterület megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó** határértékétől való eltérés az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak nem felel meg teljes körűen, mivel

- különleges településrendezési ok nem áll fenn;
- a kialakult helyzet indokolhatná, azonban a jelenleg hatályos építési szabályzat szerint szabálytalan és a kérelemben foglaltakból nem derült ki, hogy a kialakulásakor megfelelt-e az akkor hatályos előírásoknak, csak engedély nélkül épült, vagy eleve akkor sem felelt volna meg;
- alapvető közérdeknek tekinthető az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében foglalt előírás, mely szerint „az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”, azonban a kérelem csak egyetlen telkre vonatkozóan vizsgálta az eltérést, miközben az alátámasztó munkarészben található térképen látható, hogy az övezet valamennyi telke túlépített. Egy telkeknek ilyen mértékű engedmény megadása felveti a Trk. 12.§-nak való nem megfelelést, vagyis a szomszédos telkek építési jogának korlátozását.

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött dokumentáció alátámasztó munkarészében kérték tekintetben **hozzájárulásomat a nem adom meg.**

### IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, 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.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) 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.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

*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