



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Cserdiné Németh Angéla

Polgármester Asszony
részére

**Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat**

Iktatószám: BP/1701/00370-4/2023
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefonszám: 06-1/485 69 45
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: teljes eljárás, záró vélemény
Budapest XV. kerület KÉSZ módosítása
Hiv. szám: 3/47-67/2023

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Polgármester Asszony!

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.

A tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai 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.) VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történt.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának polgármestere 3/47-67/2023 iktatószámú, 2023. november 14-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

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

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

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának 8/2017. (III.14.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során érkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 365/2023. (X.26.) ök. számú határozatában döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

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 államigazgatási egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 365/2023. (X.26.) ök. számú határozatában döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

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

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek.

II. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

- 2.1. A 87. § (1) bekezdésének a) pontjába újonnan bekerült szabadonálló beépítés lehetősége véleményem szerint aggályos. Amennyiben a VT-H/AI/Z-M1 övezet csak a partneri kérésben szereplő telket érinti, kérem az övezetre a szabadonálló beépítés meghatározását.
- 2.2. Felhívom szíves figyelmét, hogy a 127. § új (6a) bekezdése az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján telekalakítás esetén aggályos lehet, mivel a fenti előírás szerint az övezethatár kötelező telekhatárt jelöl. Emellett javaslom a kérdéses előírásban tisztázni, hogy a fásított parkoló a telek mely övezetbe eső részén helyezhető el.
- 2.3. A 130. § (3) bekezdés új b) pontja, a mezőgazdasági területeken általánosan a lakóépület és tanya létesítésének kizárása nem a partnerségi egyeztetés folyamán érkezett észrevételek alapján indokolt, az a véleményezési szakaszban nem szerepelt a módosítások között, így a partnereknek és államigazgatási szerveknek nem volt lehetőségük véleményezni.

A Trk. 28. § (1) bekezdése szerint „A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyeztetési a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, – a kézikönyv és a településképi rendelet kivételével – az érintett területi és települési önkormányzatokkal.”

A fentiek alapján ezen előírás záró véleményezési szakaszban való beemelése eljárásjogi szempontból aggályos.

Az Má-2 övezet előírásai között, mivel partneri kérés alapján létrehozott övezetről van szó, a lakóépület elhelyezésének kizárása szerepelhet.

A **tanya létesítésének kizárása** egyébként álláspontom szerint **nem szükséges**, mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 39/A. § (8) bekezdése szerint tanya csak a helyi építési szabályzat által kijelölt területen létesíthető:

„Az (1) bekezdés 10. pontjában szereplő tanya jogi jelleg feljegyzéséhez a következő feltételeknek együttesen kell teljesülnie:

- a) az érintett földrészlet területe nem haladja meg az 1 hektárt;
- b) a földrészlet művelési ága vagy a földrészleten belül valamely alrészlet művelési ága szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő vagy fásított terület;
- c) a földrészleten a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve épületcsoport áll;
- d) a település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanya céljára fenntartott területen található.”

III. OTÉK eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK egyes követelményeinél megengedőbb** követelmények megállapítására az alábbiak szerint:

- Az **Lke-1/HZ-7** övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 45%-os, saroktelek esetén 65%-os, a megengedett legkisebb zöldfelület 25%-os, saroktelek esetén 20%-os értékére,
- Az **Lke-1/HZ-8** övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-os, saroktelek esetén 55%-os, a megengedett legkisebb zöldfelület 30%-os, saroktelek esetén 20%-os értékére,
- Az **Lke-1/HZT-4** övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 35%-os, saroktelek esetén 40%-os, a megengedett legkisebb zöldfelület 45%-os, saroktelek esetén 35%-os értékére,
- A **vízáteresztő burkolatok** (homok, kavics, zúzottkő, mulcs) zöldfelületbe való beszámíthatóságára, a zöldfelület előírt méretének 20%-áig,
- A **műanyag gyeprács** zöldfelületbe való beszámíthatóságára 30 parkolóférőhely befogadóképességig legfeljebb 50%-ban,
- **Az általános szintterület OTÉK 7. § (6) bekezdésétől eltérő számítására** vonatkozóan, az alábbiak szerint:

Nem kell beszámítani

- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
 - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú, nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
 - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20%-át meg nem haladó rész,
 - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
 - ad) az épület beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
 - ae) az épület első pinceszintjén lakásonként legfeljebb 4 négyzetméter tároló,
 - af) az épületen belül elhelyezett legfeljebb 2 négyzetméter kertiszerszám tároló.
- b) az alábbiak határoló főfalak nélküli alapterületét:
 - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedő, továbbá
 - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
- c) az alábbiak nettó alapterületét:
 - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
 - cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);

d) az építményszintnek nem számító olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső kijárati szintjén kívül más helyiség nincs.

Az OTÉK 121.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a „ 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet ... 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete ... figyelembevételével készíti el.” Az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos 9/A. § és 9/B. § tartalmazza a zöldfelület számításának feltételeit, a 7. § (6) bekezdés pedig az általános szintterület számításának feltételeit. A jelenleg hatályos OTÉK 7. § (7) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat rendelkezhet a szintterületi mutató számításáról.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 7. § (6) bekezdésének, 9/A. § és 9/B. §-ainak** előírásaitól, valamint **2. sz. melléklete egyes értékeitől** 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 2023. november 15-én megküldött **IV. OTÉK eltérések indokolása** című dokumentációban kértek tekintetében **hozzájárulásumat a fentiek szerint megadom.**

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 főispán
megbízásából:

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár