



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Niedermüller Péter
polgármester
részére

Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata

Iktatószám: **BP/1701/00165-32/2025**
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-6169
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Építési Szabályzatáról szóló 25/2018.(XII.21.)
önkormányzati rendelet módosítása
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Publikus E-TÉR azonosító: 26504

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozó megkeresését, mellyel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi **záró szakmai véleményt adom**.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának egyeztetése és elfogadása a 419Kr. 68. § előírásai alapján, általános eljárással történt.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. május 26-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018.(XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: EÉSZ) módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzat 49/2025.(II.19.) képviselő-testületi határozata a EÉSZ módosítási eljárásának megindításáról, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról, továbbá a 2025. január 30-án kelt főépítési feljegyzés;
- Államigazgatási szervek nyilatkozatai a környezeti vizsgálat szükségességéről, valamint a beérkezett vélemények összegzése;

- Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzat 108/2025.(IV.16.) képviselő-testületi határozata a EÉSZ módosítás környezeti vizsgálat szükségességéről való döntésről;
- Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017.(VI.22.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól;
- Főépítési feljegyzés a partnerségi eljárási szakasz lezárásáról;
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez).

BP/1701/00165-4/2025. iktatószámom 2025. május 26-án hiánypótlási felhívást adtam ki a véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati döntésre vonatkozóan. Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata 2025. június 5-én az E-TÉR rendszerben a hiánypótlást teljesítette.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán sem szóbeli, sem írásos észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetés lezárásáról Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata döntött.

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 önkormányzatot.

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. június 17-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

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

A 2025. június 17-én megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzata 2025. július 7-én, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adottak, részemre elektronikus levél útján küldte meg. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A Fővárosi Önkormányzat által kért, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16) számú önkormányzati rendelete (FRSZ) szerinti szintterület-sűrűségnek való megfelelés igazolása álláspontom szerint azért hagyható el jelen eljárásban, mert a hatályos előírásokhoz képest szigorítás történik. Arra kell majd azonban a VII. Kerületi Önkormányzatnak figyelemmel lennie az engedmények megadása során, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) által meghatározott keretek nem léphetők túl akkor sem, ha azt egyébként ezzel az engedményes lehetőséggel a terv elérné.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm.rendelet (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.”

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

- a Klauzál utca 8-10. között, a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető.
- a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető”
- a Hevesi Sándor tér 4.sz. alatti 33843 hrsz-ú telken előtető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 37. §, valamint 26. §** előírásaitól 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. július 7-én megküldött dokumentációban kértek tekintetében **hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.**

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.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. 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