



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Pokorni Zoltán polgármester  
részére**

**Budapest Főváros XII. kerületi  
Hegyvidék Önkormányzata**  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

**Iktatószám:** BP/1701/00131-4/2021  
**Ügyintéző:** Iványi Gyöngyvér  
**Telefonszám:** 06-1/485 6945  
**E-mail:** [ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu)  
**Tárgy:** teljes eljárás, végső szakmai vélemény  
Budapest XII. kerület, Kíssvábhegy KÉSZ  
**Hív. szám:** XIII/208-78/2021

*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 XII. kerület Önkormányzatának polgármestere XIII/208-78/2021 iktatószámú, 2021. november 15-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 XII. kerület Önkormányzatának 6/2017.(II.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint, a

veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével 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 XII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 104-105/2021. (XI.10.) sz. határozataiban döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság döntéseiben 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 nagy része a tervezetben részben átvezetésre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A Fáber Kft. 8.4. sorszámú elfogadott véleménye okán a „telepítendő fasor” jelkulcsi elem a szabályozási tervlapról törlésre került. A Trk. 6. melléklet 2. rész 2.3. sora alapján a „kötelező közterületi fásítás”-t az egyéb szabályozási elemek között a Szabályozási Tervlapon szerepeltetni kell, amennyiben ezzel az eszközzel az Önkormányzat élni kíván. Kérem, hogy a törlött elemet tegyék vissza a Szabályozási Tervlapra.
- Az összefoglaló táblázatból nem derül ki, hogy a Fáber Kft. 8.5. sorszámú elfogadott véleménye milyen formában épült be a rendelet tervezetébe. Tekintettel arra, hogy a vélemény olyan kedvezmény megadására tett javaslatot, mely a minimális zöldfelületi határérték betartását is befolyásolhatja, ezért kérem annak vizsgálatát, hogy ez az eltérés nem eredményezhet-e az OTÉK beépítési paramétereitől való eltérést.
- Dr. Vona Márton László 11.1. sorszámú elfogadott véleménye kapcsán bevezetésre került a parkoló lemez, mint opció a parkoló kialakítására vonatkozóan a 27.§ (3) bekezdés a) pontjában. Tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály nem tartalmazza, kérem a parkoló lemez fogalmát értelmezni, valamint az összhangot megteremteni 14.§ (2) bekezdéssel.
- Kérem még egyszer átgondolni az 1.4. sorszámú el nem fogadott véleményemet, tekintettel arra, hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás, illetve a sajátos építményszínt miatti telekalakítás után visszamaradó telekre vonatkozó szabályozás elvrendszere ugyanaz kellene, hogy legyen, mivel álláspontom szerint mindkét esetben a visszamaradó telek tulajdonosától független okok miatt kerül sor az ingatlan rendezésére.
- Az 1.5. sorszámú el nem fogadott véleményem kapcsán kérem pontosítani a 46.§ (2) bekezdést azzal, hogy az összes többi beépítési paramétert ettől függetlenül be kell tartani.
- Az 1.7. és a 2.1. el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemeit szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédettekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére.

### III. OTÉK-tól való eltérés

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

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendeletervezetben előírt, az OTÉK egyes határértékeitől és 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.”

Az alábbi esetekben, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos építési szabályzat paraméterei is már ezeket a kedvezményes értékeket tartalmazza, a hozzájárulásomat az alábbiak szerint megadom:

#### 1. Épületmagasság:

- Az előírt minimális beépítési magasság 12,5 m helyett a legkisebb és a legnagyobb párkánymagasság értéke is csökkentésre kerülne az alábbi Ln-2 építési övezetekben:  
**Ln-2/KS-7 épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 7,5m**  
**Ln-2/KS-8 épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 9,0m**  
**Ln-2/KS-9 épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 10,5m**  
**Ln-2/KS-I épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 7,5m, legnagyobb mértéke 10,5m**

#### 2. volt Postapalota

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**A Vt-V/KS-2 jelű építési övezetben a földszinten és az első emeleti szinten a beépítés mértéke elérheti a 90%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény kerül kialakításra. A 20%-os legkisebb megengedett zöldfelületen belül 10% biztosítása zöldtetővel is engedélyezhető.**

#### 3. Legnagyobb beépítettség növelése

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**Lk-2/KS-7 jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 65%**

#### 4. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**K-EÜ/KS jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%**

#### 5. Legnagyobb beépítettség csökkentése

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**K-Vke/KS jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 5%**

A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot szakmai szempontból az alábbi esetekben is méltányolhatónak tartom kérelmüket, melyekkel kapcsolatban a hozzájárulásomat az alábbiak szerint adom meg:

#### 6. Épületmagasság:

- **A védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.**
- **Az intenzív kialakítású zöldtetők kialakítása érdekében:  
intenzív kialakítású zöldtető esetén a szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.**

#### **7. Telekhatárokon áthúzódó teremgarázs**

A parkolási problémák megoldása érdekében egymás melletti telkeken létesülő mélygarázsok a tűzvédelmi előírások betartásával összenyithatóak. Önálló, közhasználatú építményként kialakítandó mélygarázs különböző övezetek alatt átnyúlóan is létesíthető.

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött **XIII/208-78/2021** iktatószámú kérelem 'Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet**től való eltérés és indokolás' c. mellékletben kértek tekintetében **hozzájárulásomat** fentiek szerint adom meg.

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.

#### **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 Polgármesterek gondoskodnia kell.

*Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond  
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér Dátum: 2021.11.29  
16:30:20 +01'00'

Iványi Gyöngyvér  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

**Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész – Kissvábhegy KÉSZ**

Hivatalos szám: BP/1701/00131-4/2021

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.1	<p>Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek nagy része a tervezetben részben átvételre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:</p> <p>A Fáber Kft. 8.4. sorszámú elfogadott véleménye okán a „telepítendő fasor” jelkulcsi elem a szabályozási tervlapról törlésre került. A Trk. 6. melléklet 2. rész 2.3. sora alapján a „kötelező közterületi fásítás”-t az egyéb szabályozási elemek között a Szabályozási Tervlapon szerepeltetni kell, amennyiben ezzel az eszközzel az Önkormányzat élni kíván. Kérem, hogy a törölt elemet tegyék vissza a Szabályozási Tervlapra.</p> <p>Az összefoglaló táblázatból nem derül ki, hogy a Fáber Kft. 8.5. sorszámú elfogadott véleménye milyen formában épült be a rendelet tervezetébe. Tekintettel arra, hogy a vélemény olyan kedvezmény megadására tett javaslatot, mely a minimális zöldfelületi határérték betartását is befolyásolhatja, ezért kérem annak vizsgálatát, hogy ez az eltérés nem eredményezhet-e az OTÉK beépítési paramétereitől való eltérést.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Véleményünk szerint <i>A fás részűrű növények védelméről szóló 58/2018. (XII.17.) számú önkormányzati rendelethez</i> kellene szerepeltetni, de elfogadjuk, feltüntetjük a Szabályozási Tervlapon.</p> <p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Megvizsgáltuk, az érintett építési övezetnél a minimális zöldfelületi határérték kapcsán nincs szükség OTÉK eltérésre.</p>
1.3	<p>Dr. Vona Márton László 11.1. sorszámú elfogadott véleménye kapcsán bevezetésre került a parkoló lemez, mint opció a parkoló kialakítására vonatkozóan a 27.§ (3) bekezdés a) pontjában. Tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály nem tartalmazza, kérem a parkoló lemez fogalmát értelmezni, valamint az összhangot megteremteni 14.§ (2) bekezdéssel.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az értelmező rendelkezés kiegészül:</p> <p><i>Parkolólemez: Olyan parkolásra alkalmas fedetlen acéllemezket, amelyek teljesen nyitottak az oldalai, pusztán a szerkezeti és a balesetvédelem miatt szükséges elemek alkotják.</i></p> <p>14.§ (2) bekezdéssel az összhangot megteremtjük, és kiegészítettük a 34. § (1) és 37. § (2) bekezdéseket.</p>
1.4	<p>Kérem még egyszer átgondolni az 1.4. sorszámú el nem fogadott véleményemet, tekintettel arra, hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás, illetve a sajátos építményfajták miatti telekalakítás után visszamaradó telekre vonatkozó szabályozás elvrendszere ugyanaz kellene, hogy legyen, mivel álláspontom szerint mindkét esetben a visszamaradó telek tulajdonosától független okok miatt kerül sor az ingatlan rendezésére.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A rendelet kiegészítésre kerül.</p>
1.5	<p>Az 1.5. sorszámú el nem fogadott véleményem kapcsán kérem pontosítani a 46.§ (2) bekezdést azzal, hogy az összes többi beépítési paramétert ettől függetlenül be kell tartani.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A rendelet pontosításra kerül.</p>
1.6	<p>Az 1.7. és a 2.1. el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemét szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédett értékekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A Szabályozási Tervlapon a Kerületi értékvédelemmel érintett ingatlanok feltüntetésre kerülnek.</p>





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

**Pokorni Zoltán polgármester  
részére**

**Budapest Főváros XII. kerületi  
Hegyvidék Önkormányzata**  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

**Iktatószám:** BP/1701/00147-4/2021  
**Ügyintéző:** Iványi Gyöngyvér  
**Telefonszám:** 06-1/485 6945  
**E-mail:** [ivanyi.gyonogyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyonogyver@bfkh.gov.hu)  
**Tárgy:** teljes eljárás, végső szakmai vélemény  
Budapest XII. kerület, Dél-hegyvidék KÉSZ  
**Hiv. szám:** XIII/711-102/2021

*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 XII. kerület Önkormányzatának polgármestere XIII/711-102/2021 iktatószámú, 2021. november 26-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 XII. kerület Önkormányzatának 6/2017.(II.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint, a

veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével 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 XII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 123-125/2021. (XI.24.) sz. határozataiban döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság döntéseiben 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 nagy része a tervezetben átvezetésre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:

- Az el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemeit szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédettekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére. Ezzel összefüggésben jelzem továbbá, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet Negyedik része rendelkezik a jogszabály mellékletével kapcsolatos követelményekről, függelék alkalmazására nincs mód a 129.§ (1) bekezdés magyarázó kommentárja szerint.

## III. OTÉK-tól való eltérés

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

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK egyes határértékeitől és 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.”

Az alábbi esetekben, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos építési szabályzat paraméterei is már ezeket a kedvezményes értékeket tartalmazza, a hozzájárulásomat az alábbiak szerint megadom:

### 1. Épületmagasság:

- Az előírt minimális beépítési magasság 12,5 m helyett a legkisebb és a legnagyobb párkánymagasság értéke is csökkentésre kerül az alábbi Ln-2 építési övezetekben:  
**Ln-2/D-1** párkánymagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 6,5m**  
**Ln-2/D-16** párkánymagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 6,5m**  
**Ln-2/D-17** párkánymagasság megengedett **legkisebb mértéke 6,5m, legnagyobb mértéke 8,0m**



**Ln-2/D-AI** párkánymagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 10,5m**

- A megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m helyett a legnagyobb épületmagasság értéke növelésre kerül az alábbi építési övezetben:

**Lke-2/D-AI2** épületmagasság megengedett **legnagyobb mértéke 9,0m**

- A megengedett legnagyobb beépítési magasság 12,5 m helyett a legnagyobb épületmagasság értéke növelésre kerülne az alábbi építési övezetben:

**Lk-2/D-17** épületmagasság megengedett **legnagyobb mértéke 30,0m**

## **2. Legnagyobb beépítettség növelése**

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**Lk-2/D-17 jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 70%**

## **3. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke**

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**Lke-2/D-AI2 jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%**

**Vi-2/D-2 jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%**

**Vi-AK/D-4 jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10%**

**Vi-AK/D-6 jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%**

## **4. Legnagyobb beépítettség csökkentése**

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

**Vt-M/D-Z jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 3%**

**K-T/D építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 5%**

A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit és a területet meghatározó kialakult állapotot, szakmai szempontból az alábbi esetekben is méltányolhatónak tartom kérelmüket, melyekkel kapcsolatban a hozzájárulásomat az alábbiak szerint adom meg:

## **5. Épületmagasság:**

- **A védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.**
- Az intenzív kialakítású zöldtetők kialakítása érdekében:  
**intenzív kialakítású zöldtető esetén a szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.**

## **6. Energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság**

**Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.**

## **7. Telekhatárokon áthúzódó teremgarázs**

A parkolási problémák megoldása érdekében **egymás melletti telkeken létesülő mélygarázsok a tűzvédelmi előírások betartásával összenyithatóak. Önálló, közhasználatú építményként kialakítandó mélygarázs különböző övezetek alatt átnyúlóan is létesíthető.**

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban 2021. december 1-én Irodám részére megküldött és 2021. december 7-én kiegészített **XIII/711-102/2021** hivatkozási számú kérelem 'Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletről való

**eltérés és indokolás' c. mellékletben kértek** tekintetében **hozzájárulásomat** fentiek szerint **adom meg**.

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 ismételtén kérelmezni kell.

#### **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      Dátum: 2021.12.08  
11:26:38 +01'00'

Iványi Gyöngyvér  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

### Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész – Dél-Hegyvidék KÉSZ

Hivalközvetési szám: BP/1701/00147-4/2021

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.1	<p>Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek nagy része a tervezetben részben átvételre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:</p> <p>Az el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemeit szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédettekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére. Ezzel összefüggésben jelzem továbbá, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet Negyedik része rendelkezik a jogszabály mellékletével kapcsolatos követelményekről, függetlenül alkalmazására nincs mód a 129.§ (1) bekezdés magyarázó kommentárja szerint.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b> A Szabályozási Tervlapon a Kerületi értékvédelemmel érintett ingatlanok feltüntetésre kerülnek.</p>





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

**Pokorni Zoltán polgármester  
részére**

**Budapest Főváros XII. kerületi  
Hegyvidék Önkormányzata**  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

**Iktatószám:** BP/1701/00185-2/2021  
**Ügyintéző:** Iványi Gyöngyvér  
**Telefonszám:** 06-1/485 6945  
**E-mail:** [ivanyi.gyonogyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyonogyver@bfkh.gov.hu)  
**Tárgy:** állami főépítési eljárás, záró szakmai  
vélemény  
Budapest XII. kerület, Észak-Hegyvidék  
KÉSZ módosítás  
**Hiv. szám:** XIII/1077-5/2021

*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**

A tárgyi településképi rendelet egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 78.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának polgármestere XIII/1077-5/2021 iktatószámú, 2021. november 26-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 42/A. § (3) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így a Trk. 40. § (3b) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

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

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának 6/2017.(II.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével lezajlott. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 42/A. § (3a) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 125/2021. (XI.24.) sz. határozatában döntött.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 42/A.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntés dokumentálásával és közzétételével.

## **II. Szakmai észrevételek**

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

Azonban a rendelettervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A bevezető részt kérem javítani az Étv. 13.§ (1) bekezdés tekintetében, mivel a pontos feladatkör adó rendelkezés a 14/A. § (2) bekezdés c) pont. A kapott feladatkörre való utalás kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pont mellett javaslom az 5. pontra történő hivatkozást is, valamint kérem a bevezető részt kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 52.§ (3) bekezdés és 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.
- Az 1.§ bevezető mondatát kérem kiegészíteni az alábbiak szerint:  
„... önkormányzati rendelete (továbbiakban: a rendelet)”
- Az 1.§ b) pontjával kapcsolatban az eredeti rendelet 31.§ (2) bekezdés törlését javaslom, tekintettel arra, hogy az OTÉK 42.§ (1) bekezdése ugyanezt előírja és magasabb szintű jogszabály ismétlése nem szükséges.
- Az 1.§ c) pontjával kapcsolatban javaslom az új rendelkezést a 31.§ új bekezdéseként előírni, mivel a személygépjárművek elhelyezéséről szóló rendelkezések ebben a szakaszban vannak. A „P” jelű indexálást feleslegesnek tartom, mivel a hivatkozott Kormányrendelet az érintett telek kapcsán a parkoló funkciót nem említi.
- Felhívom figyelmét, hogy a rendelettervezetet indokolással ki kell egészíteni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ -nak megfelelően.

## **III. 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 Dátum: 2021.12.08  
13:27:36 +01'00'

Iványi Gyöngyvér  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár





**Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész – Észak-Hegyvidék KÉSZ**

Hivatkozási szám: BP/1701/00185-4/2021

<b>Ssz.</b>	<b>Vélemény</b>	<b>Válasz</b>
1.1	<p>Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvételre kerültek.</p> <p>Azonban a rendelettervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:</p> <p>A bevezető részt kérem javítani az Értv. 13.§ (1) bekezdés tekintetében, mivel a pontos feladatkör adó rendelkezés a 14/A. § (2) bekezdés c) pont. A kapott feladatkörre való utalás kapcsán a Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pont mellett javaslom az 5. pontra történő hivatkozást is, valamint kérem a bevezető részt kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 52.§ (3) bekezdés és 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p>
1.2	<p>Az 1.§ bevezető mondatát kérem kiegészíteni az alábbiak szerint:</p> <p>„... önkormányzati rendelete (továbbiakban: a rendelet)”</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p>
1.3	<p>Az 1.§ b) pontjával kapcsolatban az eredeti rendelet 31.§ (2) bekezdés törleszt javasolom, tekintettel arra, hogy az OTEK 42.§ (1) bekezdése ugyanezt előírja és magasabb szintű jogszabály ismétlése nem szükséges.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p>
1.4	<p>Az 1.§ c) pontjával kapcsolatban javaslom az új rendelkezést a 31.§ új bekezdéseként előírni, mivel a személygépjárművek elhelyezéséről szóló rendelkezések ebben a szakaszban vannak. A „P” jelű indexálást feleslegesnek tartom, mivel a hivatkozott Kormányrendelet az érintett telek kapcsán a parkoló funkciót nem említi.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p>
1.5	<p>Felhívom figyelmét, hogy a rendelettervezetet indokolással ki kell egészíteni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ -nak megfelelően.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p>

