



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00102-5/2016**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina

**Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény**  
Budapest, IX. kerület Középső Ferencváros Reha-  
bilitációs terület KÉSZ

Telefon: 06-1/485 69 16

Melléklet: -

E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Hiv. szám: Kp/6876-44/2016/X

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Bácskai János polgármester**  
**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**  
Budapest, Bakáts tér 14. I. emelet 24.  
1092

**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.

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

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

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait a 66/2015. (II. 19.) számú Önk. határozattal rögzítette, ennek megfelelően a partnerek a tervezetet megismerhették, véleményezhették.

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.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertették a Képviselő-testülettel. A Képviselő-testület a 341/2016. (XI. 8.) sz. határozatában döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról. Az el nem fogadott véleményeket a Képviselő-testület döntéseiben indokolta.

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

A tervezet egyeztetése során érkezett elfogadott véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben részben átvezetésre kerültek.

Felhívom figyelmét, hogy a Trk. 13.§ (2) bekezdése alapján a szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

Tájékoztatom, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) szerint a törvény hatálybalépésétől (tehát 2016. július 23-tól) új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. A törvény 3. § (1) szerint a településképi rendelet

- a) az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- b) a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- d) a reklámok, rekláamberendezések, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

A szakmai helyettes államtitkársággal történt egyeztetés alapján **a jelenleg hatályos KVSZ előírásait meghaladó településképi követelmény nem szerepelhet a rendeletben.**

A rendelet tervezetében több új településképi követelmény is szerepel, amelyek a hivatkozott törvényi előírással ellentétesek, emiatt azok törlését tartom szükségesnek, elsősorban a 12-15. §-okban.

Továbbá felhívom a figyelmét arra, hogy a településképi törvény előírásainak való megfelelés érdekében 2017. december 31-ig meg kell alkotni a településképi rendeletet, és annak hatályba lépésével egyidejűleg a KÉSZ előírásából a településképi követelményeket tartalmazó rendelkezéseket hatályon kívül kell helyezni.

A 9. § (1)-t felülvizsgálni javaslom az esetlegesen előforduló előkertre való tekintettel.

A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

#### **A kezdeményezett OTÉK eltérésekről:**

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket a kért értékekkel kapcsolatosan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendelettervezetben előírtak az OTÉK 6. § (1)-től, a 7. § (2)-től, a 35. § (9) b)-től, s a 2. sz. mellékletben található táblázat vonatkozó határértékétől való eltérésének 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 megküldött „OTÉK-tól való eltérések” című fejezetben kért értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom, vagyis:**

- az építési övezeti paramétereket az M01 sz. melléklet szerint kell alkalmazni, amely egyes telkeknél eltér az OTÉK 2. sz. „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” táblázat övezeti paramétereitől. A tömbök egészére vonatkoztatva az övezeti paramétereknek megfelel, a TSZT-vel és az FRSZ-szel is összhangban van a szabályozás
- az OTÉK 2. sz. „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” táblázat - a nagyvárosias lakó terület és a vegyes településközponti terület övezetei - a D oszlop 3. illetve 7. sorában a megengedett legnagyobb beépítettség 100% lehet, az F oszlop 3. és 7. sorában a legkisebb zöldfelületi mutató 0%, tekintettel a tömbbelsőekben kialakított és kialakítható önálló telken lévő zöldterületekre.

- az OTÉK 6. § (1)-ben foglaltaktól a KZ jelű tömbbelsőben lévő telkek térszín alatti beépítése eltérő lehet a szabályozási terven jelöltek szerint.
- az Ln-1/IX-R/21 jelű övezetben a kivételes közérdekre tekintettel az OTÉK 35. § (9) b) pontjától a Thaly Kálmán utca Tűzoltó utca és Üllői út közti szakaszán a homlokzati elemeke legnagyobb megengedett közterület fölé kinyúlásának mértéke maximum 1,5 m lehet

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a kerületi rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban 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, 2016. november 16.

Dr György István  
Kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:



*[Handwritten signature]*  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Építésügyi osztályvezető - Állami Főépítész

Erről értesül:

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

