



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Kovács Péter
polgármester
részére

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
1163 Budapest,
Havashalom utca 43.

Iktatószám: **BP/1701/00363-32/2025**
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-6169
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XVI. Kerület,
kerületi építési szabályzatról szóló
21/2018.(VII.6.) sz. önkormányzati rende-
let módosítása
**Egyszerűsített eljárás, záró szakmai
vélemény**

Publikus E-TÉR azonosító: 25841

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018.(VII.6.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítására vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrende- zési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felha- talmazása alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom.**

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. október 16-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a záró szakmai véleményezés lefolytatását a KÉSZ módosítására vonatkozóan.

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

- Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 181/2025.(VI.18.) képviselő-testületi határozata a KÉSZ módosítási eljárásának megindításáról;
- Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 200/2025.(IX.24.) képviselő-testületi határozata a főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- Főépítési feljegyzés, kelt: 2025.06.17-én;
- Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 201/2025.(IX.24.) képviselő-testületi határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről;
- Lakossági fórum jegyzőkönyve és jelenléti íve, kelt: 2025.08.26-án;
- 106/2025. számú képviselő-testületi előterjesztés;

- Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 202-221/2025.(IX.24.) képviselő-testületi határozatai a partnerségi eljárásban beérkezett véleményekről, illetve az egyes módosítási szándékok elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról;
- Összesítő táblázat a beérkezett véleményekről, és az azokra adott főépítési és tervezői válaszok;
- A településrendezési eszköz tervezete (véleményezési szakasz), kelt: 2025. július;
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez), kelt: 2025. szeptember;
- Az OTÉK eltérés kezdeményezése.

BP/1701/00363-6/2025. iktatószámon 2025. október 16-án hiánypótlási felhívást adtam ki a főépítész aláírásával ellátott záró véleményezési dokumentációra vonatkozóan. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2025. október 21-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 beérkezett véleményekre adott válaszokról Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata 202-221/2025.(IX.24.) képviselő-testületi határozataiban véleményenként külön-külön döntött. A partnerségi eljárás a döntések meghozatalával és azok dokumentálásával, közzétételével zárult le.

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. november 4-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzata 2025. november 10-én részemre elektronikus levél útján megküldte, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adóttak. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

II. Szakmai észrevételek

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján javított dokumentációval kapcsolatban az alábbiak megfontolását kérem.

- 2.1. Javaslom a KÉSZ 111.§-ánál a „107. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu és Kök/XVI)” alcíméből a „(Köu és Kök/XVI)” szövegrész törlését, tekintettel arra, hogy a KÉSZ szabályozási tervlapja Köu és Kök/XVI közlekedési területeken kívül kerületi jelentőségű út (egyéb út) közlekedési területeket (Kt/XVI) is tartalmaz és a kiegészítésre kerülő előírás éppen egy Kt/XVI jelű övezetbe tartozó területet érint.
- 2.2. A Naplás-tó melletti módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet a későbbiekben esetlegesen felmerülő, a jelenlegi kerítés mentén történő telekalakítás vonatkozásában, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 384Kr.) foglalt feltételek és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (továbbiakban: OTÉK) foglaltak betartására (telek megközelítése, megengedett beépítettség stb.).

- 2.3. A szabályozási tervlap jelmagyarázatára új jelölésként felkerült „*A Településrendezési Szerződés ingatlannyilvántartásba történt bejegyzése után alkalmazható építési övezet.*” Ezen a feliraton túl – a nyomatékosabbá tétel érdekében – javaslok ennek rendeleti szövegben történő kifejtését is, például az értelmező rendelkezéseknél vagy a III. Fejezetben a sajátos jogintézmények között is feltüntetve.
- 2.4. Felhívom szíves figyelmét továbbá a szabályozási tervlap 13. számú módosítási területére vonatkozóan (Bökényföldi út – Zsemlékes út melletti ingatlanok Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet helyett településrendezési szerződés esetén Vi-3/XVI/SZ2 alkalmazhatósága), hogy – az e területtel határos Lke-1/XVI/SZ7 építési övezetre figyelemmel – a 384Kr. 23/E.§ (6) bekezdésében rögzített előírás szerint a „*szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár (...) kötelezően kialakítandó telekhathatárt jelöl.*” Ez a rendelkezés – az egyeztető tárgyaláson is elhangzottak szerint – az Alátámasztó munkarészben bemutatott Beépítési vázlat szerinti beépítést nem teszi lehetővé.
- 2.5. Javaslok a rendelet-tervezet 1. számú – a szabályozási tervlap egyes rajzi módosításait tartalmazó kivágatait érintő – mellékletére történő utalás a rendelet-tervezetében így kerüljön megfogalmazásra: „*A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1.melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.*” Ezzel együtt kérem feltüntetni a kivágatoknál, hogy a Szabályozási Tervlap hányas számú szelvényét érinti a módosítás. Amennyiben a megküldött tervezet szerinti szöveg kerül elfogadásra, abban az esetben kérem a módosuló teljes 1. melléklet valamennyi szelvényét csatolni és a magyarázó kivágatokat az indokolásba betenni.
- Kérem továbbá a dokumentáció 133.-134. oldalán található módosuló jelmagyarázatot a rendelet-tervezet 1. mellékletének részévé tenni, mert jelen formájában a 2. számú melléklethez tartozik, ami nem szerencsés.
- 2.6. Javaslok szintén egyértelműsíteni, hogy a rendelet-tervezet 2. számú, a módosuló Lke-1/XVI/INT építési övezetet tartalmazó melléklete szintén csak a hatályos 2. számú melléklet kiegészítése, az alábbi szöveg szerint: „*A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2.melléklete jelen rendelet 2. mellékletében foglaltakkal egészül ki.*” Ellenkező esetben minden egyéb övezet paramétere hatályát veszti.
- 2.7. Felhívom a figyelmet a dokumentációban előforduló elírások javítására. Pl.: „*ésszerűsítése*” helyett „*ésszerűsítése*”; „*rendeltben*” helyett „*rendeletben*”; „*Önkormányzata Képviselő-testülete*” helyett „*Önkormányzata Képviselő-testülete*”, a módosuló 21.§ (1) bekezdés b) pontja végén javaslok a vessző írásjel alkalmazását, illetve a módosuló 57.§ (8) bekezdésben „*utca fronti*” helyett „*utcafronti*” kifejezést javaslok alkalmazni, a TÉKA rendeletszáma 280/2024.(IX.30.) – van ahol 208/2024.(IX.30.) szerepel.

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.

III. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglaltaktól való eltérés

A TÉKA 135.§ alapján

- „(2) 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.
- (6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött és az egyeztetési eljárást követően javított végleges kérelmükben hozzájárulásomat kérték az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására:

- a Rózsalevél utca 43. – Cukornád utca 76. saroktelek - a valóságban kettő helyrajzi számon (hrsz: 116598/3, 116598/5) elhelyezkedő - ingatlan vonatkozásában a Rózsalevél utca (hrsz: 117102 - kiszolgáló út) közterület szabályozási szélességének 11,0 méterre történő csökkentése;
- a Thököly út 86. – Edit utca 2. saroktelek (hrsz: 100225) ingatlan vonatkozásában a Thököly út (hrsz: 100710 - helyi gyűjtőút) közterület szabályozási szélességének 11,0 méterre történő csökkentése;
- a József utca 1. – Budapesti út 88/a. saroktelek (hrsz: 109141) ingatlan vonatkozásában a József utca (hrsz: 109666/2 - kiszolgáló út) közterület szabályozási szélességének 10,0 méterre;
- a József utca 1. – Budapesti út 88/a. saroktelek (hrsz: 109141) ingatlan vonatkozásában a Budapesti út (hrsz: 100930 - kiszolgáló út) közterület szabályozási szélességének 9,0 méterre történő csökkentése vonatkozásában.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelet-tervezetben előírt, az OTÉK 26.§ (2) bekezdés e) pontjának előírásaitól való eltérésnek (kiszolgáló út esetén legalább 12 m széles helybiztosítás), valamint d) pontjának előírásaitól való eltérésnek (helyi gyűjtőút esetén legalább 22 m széles helybiztosítás) a KÉSZ szabályozási tervlapján történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz:

- „a) az 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. november 10-én megküldött dokumentációban kértek tekintetében hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.

IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

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