

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat tervezetének véleményezése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2013. január elsejei hatállyal a főváros korábbi szabályozási rendjét megváltoztatta.

Az Étv. 14/A.§-a szerint a főváros településrendezési eszközei a következők:

- a fővárosi településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**), amelyet a Fővárosi Közgyűlés határozattal állapít meg a főváros teljes közigazgatási területére;
- a fővárosi rendezési szabályzat (a továbbiakban: **FRSZ**), amelyet a Fővárosi Közgyűlés rendelettel állapít meg a főváros teljes közigazgatási területére;
- a Duna-parti építési szabályzat, amelyet a Fővárosi Közgyűlés rendelettel állapít meg, azonban ez a XII. kerület közigazgatási területét nem érinti;
- a kerületi építési szabályzatok (a továbbiakban: **KVSZ**), amelyet a TSZT-vel és az FRSZ-el összhangban a kerületi önkormányzatok Képviselő-testületei rendelettel állapítanak meg a saját közigazgatási területükre.

Az Étv. 60.§ (7) bekezdés értelmében a TSZT-t és az FRSZ-t a fővárosi önkormányzat közgyűlésének 2014. június 30-ig el kell fogadnia. Ennek megfelelően a Fővárosi Önkormányzat elkészítette a TSZT és az FRSZ tervezetét.

Budapest esetében az új TSZT és FRSZ nem csak a hatályos TSZT-t váltja fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító Fővárosi Szabályozási Kerettervet (FSZKT) és a Budapesti Várostervezési és Építési Keretszabályzatot (BVKSZ) is.

A TSZT a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

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: Korm. r.) 28.§ értelmében a településrendezési eszközöket a főpolgármester egyeztetni az érintett települési önkormányzatokkal. A fővárosi önkormányzat a Korm. r. 38. §-nak megfelelően az elkészült TSZT és FRSZ tervezetét véleményezésre megküldte Önkormányzatunknak is, hogy a tervezet átvételétől számított 30 napon belül írásos észrevételt tegyen.



Az önkormányzatunkhoz 2014. január 9-én beérkezett TSZT és FRSZ dokumentációi (megalapozó, alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek) több mint ezer oldal átnézését jelentették. Az előterjesztésben jelezzük a lényegesebb, aggályokat is felvető koncepcionális kérdéseket, míg a mellékletek a jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos részletesebb észrevételeket, illetve módosító javaslatokat tartalmazzák.

A dokumentációk áttekintése során kiemelten kezeltük a jóváhagyandó munkarészben szereplő tervezeteket, de a rendelkezésre álló rövid idő adta lehetőség keretein belül a megalapozó és alátámasztó munkarészek megállapításait is figyelembe vettük a szakmai észrevételek során.

A véleményezésre megküldött dokumentációk alapján a következő fontosabb koncepcionális kérdések merülnek fel:

### **Általános észrevételek**

Véleményünk szerint a TSZT tervezet túl terjedelmes, jelentős a más anyagokból, jogszabályokból történő ismétlés, mely szükségtelenül megnöveli a jóváhagyandó dokumentáció terjedelmét. A TSZT és az FRSZ tervezete sok esetben túllépi a jogszabályokban meghatározott feladatát és szerepét, így olyan részletszabályokat is előír, melyeket a lokális helyismeret figyelembevételével a kerületi szabályzat tudna megalapozott módon kezelni.

A városrendezési szabályok ilyen mérvű átalakításának főbb célja az egyszerűsítés, a rugalmasabb szabályozás kialakítása volt, melyek nem érvényesülnek a tervezet dokumentációkban, sőt sok esetben jelentősen bonyolultabb módszer kerülne bevezetésre.

### **Beépítési sűrűség és szintterületi mutató összehasonlítása**

A tervezett szabályozás véleményezésekor elsődleges szempont lenne annak vizsgálata, hogy az új előírások milyen hatással vannak a hatályos szabályozásra és a kerületben lévő ingatlan tulajdonosok jogaira. Azonban a hatályos és a tervezett szabályozás teljesen más metodikával és jogszabályi környezet figyelembevételével készültek, így az érintett paraméterek is jelentősen különböznek egymástól. Ráadásul az önkormányzatnak nem állnak rendelkezésre azok az adatok, melyek az új szabályozás alapját képezik. Legjelentősebb változás, hogy míg a hatályos építési szabályzatokban alkalmazott szintterületi mutató egy-egy ingatlanra vonatkozóan határozza meg a beépíthetőséget, addig az új szabályozás az un. területfelhasználási egységekre – ez sok esetben több száz ingatlant jelent – határozza meg a beépítési sűrűséget. Ennek megfelelően a két szabályozás összehasonlítása nem, vagy csak részlegesen lehetséges. Néhány mintaterületen elvégeztük az ingatlanok vizsgálatát, melynek eredményeként egyes területeken megfelelő a beépítési sűrűség tervezett értéke, míg a mellékletben is jelzett területeken alulbecsülték a jogszabályalkotók a beépítési paramétert.

### **Beépítési magasság szabályozása**

Az épületek magasságával kapcsolatban szintén a különböző típusú paraméterek összehasonlítása okoz problémát. Egyrészt a hatályos szabályozás az építménymagasságot rögzíti egy-egy ingatlanra, míg a tervezett előírás a területfelhasználási egységre határozza meg a beépítési magasságot. Másrészt nehézséget jelent a véleményezés során, hogy az újonnan bevezetendő beépítési magasság, az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma, melyeket különböző módon kell kiszámolni és meghatározni. Jól mutatja az új rendszer bonyolultságát, hogy a tervezet értelmében a kertvárosias terület egy részén (kerületünk kb. egyharmadán) 5,5 méterben, a kisvárosias területen 9,0 méterben maximálta a beépítési magasságot. A kerület „belső” részénél, az un. zárt sorú beépítéseknél az utca szélességéhez viszonyítva határoz meg maximális párkánymagasságokat, míg egyes területeken az országos előírások alapján kell magasságot számítani. Ennek megfelelően a hatályos és tervezett szabályozás összehasonlítása ezen paraméter esetén sem lehetséges, vagy csak részlegesen.



### **Kártalanítás**

A fentiekből adódóan csak a jövőbeni kerületi szabályzat megalkotásakor lehet megállapítani az egyes ingatlanok beépítési paramétereit, ebből következően ekkor fog kiderülni az ingatlanok beépíthetőségeinek esetleges korlátozása. Felmerül az ezzel kapcsolatos kártalanítás kérdése, hiszen az Étv. szerint az FRSZ nem tartalmaz telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket, azonban az TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott paraméterek és előírások határozzák meg a terület beépíthetőségének kereteit és ezek figyelembevételével kell elkészíteni a kerületi építési szabályzatot.

### **Erdőterületek**

Kérdéses számunkra a tervlapokon szereplő erdőterületek nagysága. Az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény értelmében az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) szerinti erdőterületet a TSZT-ben legalább 95%-ban kell erdőterület területfelhasználási egységbe sorolni. Véleményünk szerint a tervezet TSZT tervlapokon ez az arány jóval nagyobb, mint az említett 95%, sőt az Adattárban szereplő területeken felül egyéb ingatlanok is erdőterület területfelhasználási egységbe kerülnek.

A TSZT és az FRSZ megalapozó, alátámasztó és jóváhagyandó dokumentációit terjedelmük miatt nem tudjuk az előterjesztéshez mellékelni, azok a Városrendezési és Főépítészeti Irodán megtekinthetők.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben és a mellékletekben kifejtett indokok alapján a határozati javaslatokat fogadják el.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak.

A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### **Határozati javaslatok:**

1. A Képviselő-testület a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének tervezetére a határozat melléklete szerinti észrevételeket, javaslatokat teszi.


*(döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Képviselő-testület a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete tervezetére a határozat melléklete szerinti észrevételeket, javaslatokat teszi.

*(döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2014. 02.03.

Láttam:

  
**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

  
**Kovács Lajos**  
alpolgármester

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Melléklet: 1. melléklet – TSZT tervezethez észrevételek, javaslatok  
2. melléklet – FRSZ tervezethez észrevételek, javaslatok



## **A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének észrevételei, javaslatai a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének tervezetére**

### **Általános észrevételek**

Köszönettel vettük, hogy a most megküldött anyag már tartalmazza a 2013-ban az előzetes tájékoztatási szakaszban megküldött észrevételeink egy részét.

Támogatjuk a kertvárosias környezetben létrehozott intézményi területek megkülönböztetését, melyek szükségesek a Hegyvidék alközpontjainak kialakításához, illetve további fejlesztéséhez.

Támogatjuk ezen felül a kisvárosias és kertvárosias területfelhasználás határainak felülvizsgálatát, korrekcióját, mely fontos előrelépés a meglévő, kialakult állapot kezelése érdekében.

A TSZT tervezet azonban túllépi az Étv. 2.§ értelmében meghatározott szerepét, miszerint a településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

Az átnézett tervezet véleményünk szerint sok esetben rendkívül terjedelmes, jelentős a más anyagokból, jogszabályokból történő ismétlés, mely szükségtelenül megnöveli a dokumentáció mennyiségét. Kérjük a jóváhagyandó rész terjedelmének (162 oldal) radikális csökkentését, mivel egy átláthatóbb és kezelhetőbb dokumentáció elérése lenne kívánatos.

Az alábbiakban részletezett észrevételek alapján felmerül a kártalanítás kérdése, hiszen az egyes ingatlanokra vonatkozó beépítési paramétereket csak a jövőbeni kerületi szabályzat megalkotásakor lehet megállapítani, így ekkor fog kiderülni az ingatlanok építési jogainak esetleges korlátozása. Az Étv. szerint az FRSZ nem tartalmaz telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket, azonban az TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott paraméterek és előírások határozzák meg a terület beépíhetőségének kereteit és ezek figyelembevételével kell elkészíteni a kerületi építési szabályzatot. Véleményünk szerint a TSZT és FRSZ tervezett egyes esetekben a jelenleginél korlátozóbb előírás megalkotását teszi szükségessé.

A TSZT tervezet dokumentációjának elkészítésénél kérjük vegyék figyelembe a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. CXLVIII. törvényben meghatározott előírásokat.

### **Területfelhasználás**

A kertvárosias lakóterület esetében jó megoldásnak találjuk a közösségi célú létesítmények létrehozásakor alkalmazható 12,5 m beépítési magasságot. Így biztosítható ezekben a területfelhasználási egységekben lévő iskolák és egyéb nagyobb beépítési magasságot igénylő közintézmények elhelyezhetősége, fejlesztése. Ezzel összefüggésben célszerű lenne a közösségi célú létesítmények fogalmát meghatározni, a későbbi félreértések elkerülése érdekében.

A kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület esetében javasolt a zöldfelületi minimum átlagérték 70%-át 60%-ra csökkenteni, a kertvárosias környezetben intézményi területek esetén a megengedett nagyobb beépítési sűrűség és beépítési magasság kihasználása, a fentiekben említett közösségi célú létesítmények kezelése, illetve a területfelhasználási egységen belüli differenciálás érdekében.

### Magassági szabályozás

Budapest összképe szempontjából fontos az egyes területek, területfelhasználások magassági korlátainak meghatározása, azonban a tervezet előírások véleményünk szerint túlszabályozottak, kerületi szintű építészeti részletszabályokat állapítanak meg. Nagyban korlátozza a helyi építési szabályzatok mozgásterét, illetve jelentősen bonyolultabb metodikát használ, mint az a szerkezeti tervtől elvárható lenne. Az OTÉK 7.§ (4) bekezdés értelmében az építési övezetknél a helyi építési szabályzat írhat elő a helyi sajátosságok megőrzése érdekében rendelkezéseket, úgymint az épület legmagasabb pontjának magasságával, vagy az építészeti karakter jellemzőivel kapcsolatban. Azonban ha a TSZT már részletbemenően meghatározza a párkányilleszkedés, az épületdíszek (tornyok, kupolák), erkélyek, stb. kialakításának módját, akkor elveszi a helyi építési szabályzat ezen lehetőségét és jogát.

### Közművesítettség

Elfogadjuk, hogy a beépítésre szánt területek esetében a teljes közművesítettség elérése a kívánt cél, azonban jelenleg még vannak olyan területek, ahol szükséges megteremteni annak a lehetőségét, hogy teljes közművesítettség nélkül is be lehessen bizonyos mértékben építeni a területet.

Az OTÉK 6.§ (4) bekezdése értelmében a közművesítettség mértékét a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni, azonban a 8.§ (1) bekezdés szerint a közművesítettség mértékét és módját építési övezetenként a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek megfelelően nem elfogadható, hogy a TSZT (majd az FRSZ) oly mértékben meghatározza (lekorlátozza) a közművekkel kapcsolatos előírásokat, hogy a kerületi szabályzatnak már nem lesz semmilyen mozgásteré.

Javasoljuk továbbá, hogy szélesebb területen legyenek alkalmazhatóak a megújuló energiaforrást hasznosító vagy más alternatív módon működő rendszerek is, melyek nem közüzemi szolgáltatásként is megfelelően tudják biztosítani a környezetvédelemnek és a terület fenntartásának szempontjait.

### Zöldfelületek

Nem támogatandó a közpark és közkert egybeolvasztása, hiszen mindkét fogalomnak más a meghatározása és a legkisebb zöldfelületi értéke is. Az OTÉK értelmében a közpark legalább 1ha nagyságú közterületi zöldfelület és legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb. A TSZT területfelhasználási tervlapján jelentős számú Zkp jelölésű zöldterület van jelölve, mely jelkulcs megtévesztő, hiszen ezen területek jelentős része nem felel meg a fenti jogszabályi előírásnak, kérjük ennek felülvizsgálatát, korrigálását.

Ellenezzük azt az előírást, miszerint a hatályos kerületi településrendezési eszközökben szereplő zöldterületek nagysága a jövőben készítendő új kerületi tervben nem csökkenhet. Az TSZT és FRSZ új metodikával, új jogszabályok figyelembevételével készül, így a kerületi tervek is új alapokra fognak helyezkedni, ennek következtében nem elfogadható a tervezet előírás.

A közparkok, közkertek egységes kialakítása érdekében a zöldterületeken közterület-alakítási tervet kell készíteni, mellyel mint elv és cél egyet lehet érteni, azonban végrehajtásának részletei nincsenek tisztázva. Nem egyértelmű, hogy ezt kinek kell elkészítenie, kinek a költségére és mely zöldterületekre (a legkisebb közkerttől a városi parkig mindenre?).

Nem egyértelmű továbbá azon előírás tervezet sem, miszerint azokat a zöldterületeket, melyek jelenleg nem vagy csak korlátozottan alkalmasak a feladatuk ellátására és/vagy az érintett telek tulajdonjogi rendezése nem történt meg, úgy azokat távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat rendezni kell. Tisztázni kell, hogy ezen meghatározás egy szándékot fejez ki, szankciók nélkül, vagy pedig egyfajta kötelezettséget. Ha ez utóbbi akkor meg kell határozni, hogy kinek a feladata és költsége ez telkek rendezése.

## Erdőterületek

Kérdéses számunkra a tervlapokon szereplő erdőterületek nagysága. Az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény értelmében az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) szerinti erdőterületet a TSZT-ben legalább 95%-ban kell erdőterület területfelhasználási egységbe sorolni. A tervezet TSZT tervlapokon a kerületünk tekintetében ez az arány jóval nagyobb, mint az említett 95%, sőt az Adattárban szereplő területeken felül egyéb ingatlanok is erdőterület területfelhasználási egységbe kerülnek. Előzetes számításaink szerint a 95% helyett 103,5% az erdőterület aránya az Adattárhoz képest. Kérjük lehetőség szerint az erdőterületek felülvizsgálatát.

## Észrevételek a tervlapokkal kapcsolatban

### Közlekedési infrastruktúra

Nem egyértelmű a tervlapon megjelenített vonalvastagságokból, hogy mely útvonalak tartoznak a I. rendű, II. rendű főútba, illetve településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút kategóriába. Ez vélhetőleg a tervlap méretarányából adódik, azonban nem szerencsés, ha ezen jelkulcsok megjelenítése kérdéseket, bizonytalanságokat vet fel.

A Kútvölgyi út esetében a TSZT tervlapja a Szarvas Gábor utcai körforgalom és a Zirzen Janka utca - Tordai utca bekötése között egy, a valóságban nem létező útszakaszt, kanyarulatot jelöl, mint meglévő út. Az út 20 m-es szélességben került kiszabályozásra egy korábbi terv (1936) alapján. Ezt a csak alaptérképen létező kettős kanyart átvágja a „valóságos” K-NY irányú keskeny, burkolt Kútvölgyi út, mely egyirányú felfelé, nyugati irányban és amelyen buszjárat is közlekedik. Tekintettel a már kialakult állapotokra és a hiányzó útszakasz kiépítésének jelentős költségeire, hosszútávon a meglévő Kútvölgyi út megtartása és fejlesztése indokolt. Önkormányzatunk előzetes vizsgálatai szerint kialakítható, kiszabályozható a területen mintegy 10-11 m szélességű közterület (pontos szélesség meghatározásához további vizsgálat szükséges), mely már alkalmas a területen szükséges forgalom elvezetésére (lásd FRSZ 5. mellékletének 2.E keresztszelvényét). Ezzel a megoldással a közlekedési rendszer egyszerűsödne, ugyanakkor az évtizedek óta húzódó ellentmondás feloldódna. A jelenleg használt Kútvölgyi út szélességének 10-11 m-re történő növelésével a szabályozási szélességen belül kijelölhető a kétirányú buszforgalomra alkalmas 7,0 m széles útpálya, mellette mindkét oldalon min. 1,50 –1,50 m széles járda. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Kútvölgyi úttal kapcsolatos vizsgálatokat, terveket tartalmazó keretövezetmódosítási hatástanulmány kivonata a TSZT előzetes véleményezési eljárásában megküldésre került. Kérjük ezért a TSZT fentiek szerinti felülvizsgálatát.

A Rácz Aladár út ki nem épített szakasza a tervlapon tervezett útként szerepel, azonban Önkormányzatunk az előzetes tájékoztatási szakaszban is jelezte, illetve korábban már évek óta többször is, hogy ellenzi az út jövőbeni kialakítását, kiépítését. A Rácz Aladár utca esetében a tervlap a Melinda utca és a Mártonhegyi úti bekötése között egy, a valóságban nem létező útszakaszt, kanyarulatot jelöl, mely 20 m-es szélességben került kiszabályozásra egy korábbi szabályozási terv (1936) alapján. A valóságban nem kialakított, csak alaptérképen létező kanyar teljesen beerdősült terület. A Rácz Aladár út és a Mártonhegyi út összeköttetésének kiépítése a kialakult terepviszonyokból adódó közlekedési létesítmények szükségessége (viadukt, jelentős támfalak) következtében felmerülő tetemes bekerülési költség és a beerdősültség miatt sem javasolt, az nagyfokú környezetkárosítással járna, melyet már évek óta ellenez Önkormányzatunk, több civil szervezet és a lakosság egyaránt. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Rácz Aladár úttal kapcsolatos vizsgálatokat, terveket tartalmazó keretövezetmódosítási hatástanulmány kivonata a TSZT előzetes véleményezési eljárásában megküldésre került. Kérjük ezért a TSZT dokumentációjából és a tervlapokból a tervezett útszakasz törlését.

### **Az épített környezet értékeinek védelme b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása**

Véleményünk szerint a sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias területek esetében a maximális 5,5 m, valamint a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek esetében a maximális 9,0 m beépítési magasság sok esetben korlátozóbb a jelenlegi szabályozásnál. Amennyiben az új TSZT és FRSZ alapján meghatározott kerületi településrendezési eszköz készítésénél igazolást nyer a terület magassági korlátozása, úgy tisztázni szükséges a kártérítés, kártalanítás kérdését. Vizsgálatok nélkül már most is látható, hogy vannak olyan területek, ahol nem lesz elegendő a meghatározott paraméter. Ilyenek például a nagyobb közintézmények, mint a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem, a Tamási Áron általános iskola és gimnázium, vagy az Osztrák-Magyar Európa iskola területe.



## **A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének észrevételei, javaslatai a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata tervezetére**

### **Általános észrevételek**

Üdvözljük a célkitűzést, miszerint a jelenlegi mintegy 15 éves, elavult fővárosi szabályozás helyett egy új, egyszerűbb és rugalmasabb szabályozás jönne létre. Véleményünk szerint azonban a tervezett előírás több esetben túllépi a jogszabályokban meghatározott feladatát és szerepét, így olyan részletszabályokat is előír, melyeket a lokális helyismeret figyelembevételével a kerületi szabályzat tudna megalapozott módon kezelni.

A városrendezési szabályok ilyen mérvű átalakításának főbb célja az egyszerűsítés, a rugalmasabb szabályozás kialakítása volt, melyek nem mindig érvényesülnek a tervezet dokumentációkban, sőt sok esetben jelentősen bonyolultabb módszer kerülne bevezetésre.

Az alábbiakban részletezett észrevételek alapján felmerül a kártalanítás kérdése, hiszen az egyes ingatlanokra vonatkozó beépítési paramétereket csak a jövőbeni kerületi szabályzat megalkotásakor lehet megállapítani, így ekkor fog kiderülni az ingatlanok építési jogainak esetleges korlátozása. Az Étv. szerint az FRSZ nem tartalmaz telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket, azonban az TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott paraméterek és előírások határozzák meg a terület beépíhetőségének kereteit és ezek figyelembevételével kell elkészíteni a kerületi építési szabályzatot. Véleményünk szerint a TSZT és FRSZ tervezett egyes esetekben a jelenleginél korlátozóbb előírás megalkotását teszi szükségessé.

Az FRSZ tervezet dokumentációjának elkészítésénél kérjük vegyék figyelembe a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. CXLVIII. törvényben meghatározott előírásokat.

### **Beépítési magasságokra vonatkozó előírások**

Budapest összképe szempontjából fontos az egyes területek, területfelhasználások magassági korlátainak meghatározása, azonban a tervezett előírások véleményünk szerint túlszabályozottak, kerületi szintű építészeti részletszabályokat állapítanak meg. Nagyban korlátozza a helyi építési szabályzatok mozgásterét, illetve jelentősen bonyolultabb metodikát használ, mint az FRSZ-től elvárható lenne. Az OTÉK 7.§ (4) bekezdés értelmében az építési övezeteknél a helyi építési szabályzat írhat elő a helyi sajátosságok megőrzése érdekében rendelkezéseket, úgymint az épület legmagasabb pontjának magasságával, vagy az építészeti karakter jellemzőivel kapcsolatban. Azonban ha az FRSZ (illetve már a TSZT is) részletbemenően meghatározza a párkányilleszkedés, az épületdíszek, stb. kialakításának módját, akkor elveszi a helyi építési szabályzat ezen mozgásterét, jogát.

### **A legnagyobb megengedett párkánymagasság meghatározása karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területeken**

A tervezet FRSZ meghatározza az utcaszélesség fogalmát, mely szerint a közterületi telekhatárok között mért legkisebb távolság. Ezen értelmezés szerint kell meghatározni a karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területeken a legnagyobb megengedett párkánymagasságot is. Az elgondolás és metodika támogatható lenne, azonban egy fővárosi szabályozás esetén, ahol a keretek rögzítése a cél, túlzottan bonyolult részletbemenő szabályozást, valamint városképi szempontból sem megfelelő előírást eredményez. Azokban az esetekben amikor az utca egyik részén a közterületi szélesség jelentősen lecsökken (például egy védett épület miatt), de alapvetően szélesebb az utca, akkor a legkisebb utcaszélességből adódó párkánymagasság számítás miatt a meglévő beépítéshez képest egy aránytalan épület jöhet létre az előírás alapján. Ha pedig figyelembe vesszük, hogy az utcaszélességből kiszámolt párkánymagasságból még le kell vonni, a tervezet erkély vagy zárterkély közterület

főlé való benyúlásának értékét, akkor még aránytalanabb épületet eredményez az előírás. Kerületünkre jellemzőek – a történelmi és domborzati viszonyok miatt is – az állandóan változó közterület szélességek, így például a Városmajor utca szélessége 13,0 m és 28,5 m között változik, de a párkánymagasságot a 13,0 méterrel kell meghatározni. Kérjük a szabályozás átgondolását és egyszerűsítését.

### **Az utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozás kiegészítő rendelkezései**

Túlzott mértékű a szabályozás ilyen mértékű részletezettsége, melyben meghatározza az épületrészek (erkély, kupola, torony, tetődísz,...) építészeti kialakítását, maximális méreteit, valamint meghatározza, hogy 16,0 méternél keskenyebb utca esetén a magassági burkolósík főlé nem nyúlhat épületdísz. Véleményünk szerint ezeket részletszabályokat a kerületi szabályzatban kell rögzíteni.

### **Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó szabályozás**

A zöldfelületekkel kapcsolatban nem támogatandó a közpark és közkert egybeolvasztása, hiszen mindkét fogalomnak más a meghatározása, a területi igénye és a legkisebb zöldfelületi értéke is. Nem elfogadható, hogy egy 1000-1500 m<sup>2</sup> területű közkert ugyan olyan besorolás alá kerüljön, mint a Városmajori Park több hektáros területe. Mindkét esetben más a funkciója, rendeltetése, így különböző beépítési lehetőségek szükségesek.

Az OTÉK értelmében a közpark legalább 1ha nagyságú közterületi zöldfelület és legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb. Az 1. melléklet (területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és infrastruktúra elemek) tervlapon jelentős számú Zkp jelölésű zöldterület van jelölve, mely jelkulcs megtévesztő, hiszen ezen területek jelentős része nem felel meg a fenti jogszabályi előírásnak.

Nem támogatható a zöldterület beépítési magasságának tervezet szerinti meghatározása, miszerint a közparkokban és közkertekben 4,5 m a maximális beépítési magasság. Ismételten előkerül a közparkok, közkertek összeolvasztásának negatív hatása, hiszen a fentiekben említett több hektáros területen nagyobb beépítési magasság is szükséges lehet. (Az OTÉK 7,5 m legnagyobb magasságot enged.)

Tisztázni kell, hogy a közkert, közpark területfelhasználási egységénél mennyi a minimális zöldfelület, hiszen az OTÉK a közkert esetében 60%-ot, míg közpark esetében 70%-ot állapít meg, ugyanakkor a TSZT és az FRSZ erre vonatkozóan nem rendelkezik.

### **A helyi jelentőségű utak**

Túlzott korlátot jelent a magánutakkal kapcsolatban, hogy a tervezet szabályozás értelmében a beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Ez az előírás a helyi ismeretek, az adott terület függvényében a kerületi szabályozásban kezelendő.

A zsákutcákkal kapcsolatos előírások véleményünk szerint nem veszik figyelembe a Hegyvidék egyedi domborzati adottságait. Ezeknek az előírásoknak az FRSZ-ben történő szerepeltetését nem támogatjuk.

### **Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek, és a jelentős változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások**

A tervezet több olyan előírást tartalmaz, amelyek betartásának, kerületi településrendezési eszközökben való szabályozásának módját tisztázni szükséges. Kérjük a jogszabály alkotó iránymutatását, az adott tervezettel kapcsolatban, hogy a jelzett közterületek, magánutak esetében a fasor telepítés és gyalogos felület helyigényének biztosítása mely esetben szükséges, annak kialakítása és költségeinek fedezet kinek a feladata?

## **Egyéb előírások**

A szabályozás értelmében ha a meglévő gyalogos felületen más használat is létesül – például vendéglátó terasz –, akkor a gyalogos felület minimális szélességének 3,0 m-nek kell lennie. Ez az előírás túlzó, a Hegyvidék adottságai miatt sok esetben betarthatatlan és nem indokolt, így kérjük a tervezett szabály törlését.

## **A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések**

A közművesítettséggel kapcsolatban támogatható, hogy a beépítésre szánt területek esetében a teljes közművesítettség az elérni kívánt cél, azonban jelenleg még vannak olyan egyedi, speciális területek (pl. Csillebérci üdülő), ahol meg kell teremteni annak a lehetőségét, hogy teljes közművesítettség nélkül is be lehessen bizonyos mértékben építeni a területet.

Az OTÉK 6.§ (4) bekezdése értelmében a közművesítettség mértékét a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni, azonban a 8.§ (1) bekezdés szerint a közművesítettség mértékét és módját építési övezetenként a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek megfelelően nem elfogadható, hogy az FRSZ (és a TSZT) oly mértékben meghatározza (lekorlátozza) a közművekkel kapcsolatos előírásokat, hogy a kerületi szabályzatnak már nem lesz semmilyen mozgástere.

Javasoljuk továbbá, hogy szélesebb területen legyenek alkalmazhatóak megújuló energiaforrást hasznosító vagy más alternatív módon működő rendszerek is, melyek nem közüzemi szolgáltatással is megfelelően tudják biztosítani a környezetvédelemnek és a terület fenntartásának szempontjait.

A tervezet előírás nem konkrét szabályozás, csupán „törekedni kell” a csapadékvizek helyben tartására. Véleményünk szerint így nem elfogadható, hiszen nem egyértelmű, hogy ez mit jelent a készítendő kerületi településrendezési eszközre nézve, valamint nem betartható jelen formában az előírás.

## **Átmeneti rendelkezések**

A rendelkezés a) pontja szerint a 2015. december 31-ig készítendő településrendezési eszköz módosítása esetén a 10. melléklet szerinti keretövezetek alkalmazhatóak. Nem egyértelmű, hogy ez mit jelent a kerületi szabályozás tekintetében

## **1. melléklet – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és infrastruktúra elemek**

Túlzó az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó beépítés sűrűség ilyen mértékű szétbontása, mely már majdnem kerületi szabályozási terv szintű tagoltságot eredményez. A kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységénél kerületünk esetében meghatározásra került 0,75; 0,85; 0,95; 1,05 és 1,25 beépítési sűrűség érték is. Véleményünk szerint a fővárosi szabálynak a keretet szükséges meghatároznia, ezt követően a kerületek a lokális igények figyelembevételével tovább bonthatják, de a kerületi településrendezési eszközben.

Nem egyértelmű a tervlapon, hogy mely útvonalak tartoznak a I. rendű, II. rendű főútba, illetve településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút kategóriába. Ez vélhetőleg a tervlapon megjelenített színárnyalatok kis eltérése miatt adódik, azonban nem szerencsés, ha ezen jelkulcsok megjelenítése kérdéseket, bizonytalanságokat vet fel.

### *Konkrét ingatlanokkal kapcsolatos észrevételek*

Béla király út 59/e (10525/2 hrsz) alatt található Fácános területén pozitív előrelépés a jelentős változással érintett, valamint a nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területbe való sorolás, azonban a tervezet beépítési sűrűséget felül kell vizsgálni. A 0.4 (0.4+0.0)

beépítési sűrűség nem elegendő a műemléki védettségű terület meglévő építményeinek, illetve az esetleges jövőbeni fejlesztés paramétereinek.

Eötvös út 59. (1497/7 hrsz) alatt található Sínház területén megfelelő a nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területbe való sorolás, azonban a tervezet beépítési sűrűséget felül kell vizsgálni. A 0.15 (0.15+0.0) beépítési sűrűség nem elegendő a helyi védettségű terület meglévő építményeinek, illetve az esetleges jövőbeni fejlesztés paramétereinek.

A Konkoly Thege Miklós út – Eötvös út – Távcső utca által határolt terület esetében megfelelő a jelentős változással érintett, valamint a nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területbe való sorolás, azonban a tervezet beépítési sűrűséget felül kell vizsgálni. A 0.6 (0.6+0.0) beépítési sűrűség nem elegendő a meglévő építmények, illetve az esetleges jövőbeni fejlesztés paramétereinek.

#### **4. melléklet – Budapest zónarendszere**

A belső zóna és a hegyvidéki zóna határát korrigálni szükséges, mivel nem látjuk indokoltnak, hogy a Városmajor utca, Szilágyi Erzsébet fasor és környezetük a hegyvidéki zónába kerüljön. Kérjük a melléklet felülvizsgálatát és az érintett területek kerüljenek a belső zónába.