

A Kertületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárása során beérkezett nem elfogadott észrevételek, vélemények

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
19.	<p>Levegő Munkacsoport</p> <p>A KVSZ zöldfelületekre vonatkozó tételeinek módosításaival kapcsolatban:</p> <p>Törlésre kerülő elemek:</p> <p>19.1 A „védelemre javasolt kertek” jelölésének törlése és helyette „megtartandó facsoport”, „megtartandó növényállomány” alkalmazása problematikus, nem alkalmas a kert értékes elemeinek védelmére, amennyiben túlságosan szűk helyet szabályoz ki erre a célra a tervlapon. Az értékes faegyedeket és facsoportokat az azokat körülvevő zöldfelület is védi, vagyis teljes környezetük biztosítja a védelemet. Ezt alátámasztja a II. kötet 261. oldalán a „Védelemre javasolt kertek felülvizsgálata” cím alatti fejtegetés.</p> <p>19.2 A „beültetési kötelezettség” alkalmazásának törlésére vonatkozóan kérjük az Étv. módosítás jogszabály-helyének megadását.</p> <p>19.3 A KVSZ 20.§ (4) bekezdését azzal az indoklással javasolják törölni, hogy a 253/1997. Korm. rendelet 1. számú mellékletének 92. pontja szerint: „<i>Telek zöldfelülete a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerint azon növényzettel borított terület (legnagyobb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve talajképző kéreg között nincs egyéb más réteg</i>”</p> <p>Ez szerintünk nagyon jó meghatározás, csak az a baj, hogy az OTÉK (253/1997. Korm. rendelet) mai napon hatályos változatának 1. számú mellékletében ilyen meghatározás nem szerepel. Ezért feltétlenül javasoljuk - biztonság kedvéért - ennek a szövegnek a KVSZ 20 §-ba való beemelését.</p> <p>19.4 A 22. § (7) bekezdésének kiegészítésével nem értünk egyet! Az élet- és vagyonvédelemből kivágrásra ítélt fa lehet eredetileg értékes,</p>	<p>19.1 A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján a fővárosban kizárólag a Fővárosi Önkormányzat jogosultsága helyi jelentőségű természeti területet védetté nyilvánítása. Ennek következtében éppen a szabályozási tervlapon jelölt „védelemre javasolt kertek” jelölés nem volt alkalmas a kert elemeinek védelmére. Az értékes növényzet védelmét a kerületi szabályozás a megtartandó értékes facsoportok és faegyedek kijelölésével tudja biztosítani.</p> <p>19.2 Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdés értelmében a települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében írhatja elő a beültetési kötelezettséget, így nem szükséges a KVSZ-ben szabályozni.</p> <p>19.3 Mivel a 314/2012. Korm. rendelet 46. § szerint a 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997. Korm. rendelet (OTÉK) alkalmazandó a készülő KVSZ esetében, így az akkori állapot szerinti jogszabályi hivatkozást jelöltük meg. Egyebekben a hatályos OTÉK 1. számú mellékletének a 113. pontja határozza meg a jelzett „Telek zöldfelület” fogalmát.</p> <p>19.4 Ha egy faegyedet élet- és vagyonvédelemi okból kell kivágni, annak kivágása mindenképpen szükséges, elleniétben az építési szándék miatt</p>

Sor száma	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>még mindig nagy lombú faegyed is, amely idővel növény-egészségügyi okokból kidőlés-veszélyessé vált. (Erre szomorú példák vannak). Ezért azok kivágása komoly veszteséget jelenthet biológiai aktivitásérték szempontjából. Ezek pótlásának előírását lombkorona térfogat szerint javasoljuk. Egyébként minden fapótlást lombkorona térfogat szerint javasolunk előírni, a törzsátmérő szerint számított pótlás helyett.</p> <p>19.5 A 22. § (8) bekezdésének tartalmára ugyanezt vonatkoztatjuk, azzal a kiegészítéssel, hogy a megtartandó facsoport élet-, egészség- és vagyónvédelmi okokból kivágandó egyedeknek esetében a kertészeti szakvéleményen kívül olyan környezeti tanulmány készítése is kötelező legyen, amely körülírja és fotóval dokumentálja a kivágásra ítélt faegyed elhelyezkedését a megtartandó facsoportban, illetve a növényállomány területén belül. (tekintettel arra, hogy a „megtartandó fa, facsoport” meghatározás és jelölés a „védelemre javasolt kert” meghatározást hivatott helyettesíteni.</p> <p>Változtatásokkal kapcsolatos észrevételeinek a Szabályozási Tervben</p> <p>Kelet-Hegyvidék</p> <p>19.6 Alkotás utca – Csörsz utca sarok (hrsz: 7912, 7915/1, 7915/2, 7916, 7917, 7918, 7919)</p> <p>IZ-XII/L3, és IZ-XII/A16 övezetekből VK-XII/Z1 övezetbe való átsorolását és a beépíthetőségi paraméterek ilyen durva megnövelését 2012. márciusában is elleneztük, az FSZKI módosításának véleményezésekor. Helytelennek tartjuk a Gesztenyékert szomszédságában tovább fokozni a beépítési intenzitást (2,0 szintterületi mutató és 35 %-os beépíthetőség helyett 4,5-ös szintterületi mutató és 80 %-os , terepszint alatt 100 %-os beépíthetőséget). A térségre kiterjedő hidrogeológiai és áramlástan hatástanulmányt tartunk szükségesnek. (A MOM bevásárlóközpont mélyparkolójának alsó szintje rendszeresen víz alatt van, és a Csörsz utca már így is rendkívül erősen funkcionáló szélcsatorna, hidegebb időszakban zavarva a gyalogos közlekedést és az emberek utcán való</p>	<p>történő kivágással szemben. Ezért nem esik azonos elbírálás alá.</p> <p>A lombkorona térfogat alapján történő számítás nem egzakta, így a fapótlással kapcsolatos szabályozást e tekintetben nem kívánjuk módosítani.</p> <p>19.5 A környezeti tanulmány készítésének előírására a KVSZ-nek nincs felhatalmazása.</p> <p>19.6 A Fővárosi Közgazdálkodási és Területfejlesztési Főosztály VK (városközponti terület) keretében sorolta, ahol a maximális szintterületi mutató 5,5 m²/m² lehet.</p> <p>A tervezett paraméter a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatban meghatározott határértékeket nem haladja meg. A terület beépítése esetén az engedélyezési eljárásban a különböző szakhatóságok biztosítják a különböző szakterületekhez tartozó előírások érvényre juttatását.</p>

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
<p>tartózkodását.)</p> <p>Észak-Hegyvidék</p> <p><u>19.9</u> <u>Budakeszi út Hrsz: 10886/39, 10886/65</u> . Nem javasoljuk Országos jelentőségű védett természeti terület mellett, (mely része az Ökológiai hálózatnak (magterület), a Budai Tájvédelmi Körzetnek, valamint a Natura 2000 területnek) építési telek kialakítását és gépkocsival való megközelítésének jogszabályi biztosítását.</p> <p><u>19.10 „Védelemre javasolt kertek felülvizsgálata”</u> <u>Budakeszi út 38-40.</u> Valóban biztosítja a műemléki védettség az egész kert védelmét? Javasoljuk a jogszabály aktuális ellenőrzését... <u>Béla király út 35.</u> Az előkert és a hátsókert szép idős fáinak védelme érdekében kérjük mind az előkertet, mind a hátsókertet teljes szélességében a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel lefedni <u>Béla király út 37.</u> Az erdős jellegű előkertet teljes szélességében javasoljuk lefedni a megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány jelöléssel, amennyiben a hátsókert fái számára a „védendő fa” külön jelölés megfelelő védelmet nyújt. <u>Béla király út 30/b</u> .A kert teljes lefedését javasoljuk a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel.</p> <p>Észak-Hegyvidék területén lévő többi „védelemre javasolt kert” felülvizsgálatánál is javasoljuk a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel való lefedés területének növelését, az értékesebbnek minősített növényzet megfelelő védő környezetének biztosításaként.</p> <p>Például: Csillagvölgyi út 16-18. Csillagvölgyi út 5/d, 7., 9/b. Mátyás király út 35., 37. Mátyás király út 41., 43/a-b. Mátyás király út 49/a Normafa út 8., 10., Normafa út 23/b, 26., 28.</p>	<p>19.9 A módosítási javaslat szerinti közterületi megközelítés a honvédségi ingatlan jelenleg is használt, aszfaltozott gépkocsibehajtójait rendezi. Ennek érdekében a „Magánút létesíthető” jelölés csak a meglévő állapot tisztázása érdekében, a kialakult burkolt utak figyelembevételével kerültek a tervlapra.</p> <p>19.10 A helyi védelemre javasolt kertek egyenként vizsgálatra kerültek és a valóban értékes, idős faállománnyal rendelkező telekrészekben került javaslatra a megtartandó facsoport növényállomány lehatárolás. A lehatárolásnál figyelembe vételre került, hogy a telek építési övezeti besorolásának megfelelő beépíthetőség biztosítás megmaradjon. Ugyancsak vizsgálatra került a megtartandó növényzet állapota is, annak elkerülése érdekében, hogy olyan faegyedeket, facsoportokat ne kerüljenek védelemre, melyeket néhány éven belül el kell távolítani, mert kiszáradnak, vagy veszélyessé válnak.</p> <p>Véleményünk szerint a dokumentációban jelzett „megtartandó facsoport, növényállomány” jelölések további módosítása nem szükséges.</p> <p>Kiemeljük, hogy az eddigi védelemre javasolt kert semminemű védelmet nem biztosított, míg a jelenleg alkalmazott védelem kötelező jellegű.</p>	

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>Normafa út 34. Ózike út 1. Ózike út 9/a, 11., 13., 15/b Költő u. 1/a-b.</p> <p>Szaksterületi okokból felmerülő esetleges kifogások elkerülése céljából javasoljuk a meghatározás kibővítését a következő módon: „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány és védőkörnyezete”</p> <p>19.11 Dél-Hegyvidék területén lévő valamennyi „védelemre javasolt kert” felülvizsgálatánál is javasoljuk a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel való lefedés területének növelését, az értékesebbnek minősített növényzet megfelelő védő környezetének biztosításaként.</p> <p>Egyéb szempontú, tételes javaslatunk Dél-Hegyvidék területével kapcsolatban: 19.12 <u>Bürök utca 77.</u> Min ahogyan az alátámasztó munkárszabályzatban megjegyzik, a telken lévő szolgáltató funkciók - jellegükénél fogva - nem illelnek a környezetbe, sem a lakókörnyezet miatt, sem a Farkasréti temető szomszédsága miatt.</p> <p>Nem javasoljuk a jelenlegi szolgáltató tevékenységek fennmaradásának lehetőségét biztosító Intézményi övezeti besorolást!</p> <p>19.13 <u>Magasút lejtő hrsz.: 8944/2</u> Véleményünk szerint az útszélesítés és közművesítés költségeit a telektulajdonosoknak kell viselniük. Nem tartjuk helyesnek az erdőterület rovására történő szélesítést akkor sem, ha az nem üzemtervezett erdő.</p> <p>19.14 Dél-Hegyvidék L6, L6/A és Üdülő övezetben lévő területek beépíttetésének további növelését nem tartjuk helyesnek, ezért</p>	<p>19.11 A terv készítése során megvizsgálásra kerültek az értékes faegyedek és az alapján került lehatárolásra a kötelező szabályozási elem</p> <p>19.12 A jelenlegi tevékenység fennmaradása nem feltétlenül függ az ingatlan keretövezeti besorolásától, valamint a javasolt övezet lehetővé teszi az ingatlanon a lakófunkció kialakítását is.</p> <p>19.13 A terület terepadottságai miatt a tervezett út javasolt helyszínen történő kiépítése esetén jóval kisebb természetkárosítás és terepmozgatás szükséges. Jelentős szintkülönbség miatt a hatályos szabályozás szerinti kialakítás esetén jelentős támfalakat kellene kiépíteni. Az útszélesítés vonatkozó költségviselése a tulajdonosok és az önkormányzat közötti megállapodás függvénye, nem jelen szabályozási terv kompetenciája.</p> <p>19.14 Az útszélesítésekkel az említett keretövezetek területe csökken, így az</p>

Sor száma	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	ellenjavalljuk az ezt lehetővé tevő útszélesítéseket.	azok beépíthetőségi mutatói is csökkennek (beépítési mérték, szintterületi mutató).
31.	<p>Bertók Ferencné</p> <p>A KVSZ 443., 444., 445. oldalain rögzített KVSZ módosítási javaslata azt tartalmazza, hogy a törvény által védett erdővel határos 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdőből 4 építési telek alakítható ki, melyek gépjárművel történő megközelítését kell biztosítani. A 4 kialakításra kerülő építési telek a Kakukkhegyi erdősor 6 méterre történő részleges kiszélesítését és így a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telek részleges kisajátítását irányozza elő.</p> <p>Ennek következtében a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. visszamaradó területe már nem érné el az övezeti besorolás szerinti legkisebb telekméretet.</p> <p>A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (Kstv.) „Kisajátítással érintett ingatlan” fejezet 6.§ (2) (3) bekezdése szerint azonban „Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el.”</p> <p>A KVSZ módosítási javaslat erre a helyzetre megoldást nem tartalmaz, így annak érvénybe lépése a teljes ingatlanom kisajátítását eredményezhetné.</p> <p>A 9055/28 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. tulajdonosaként a tulajdonom védelme érdekében az alábbiakat adom elő:</p> <p>A KVSZ 444. oldal módosítási javaslata részben fenntartotta a 14/2005. (VIII. 10.) rendeletében előírtakat, amely elrendelte a 9055/23. hrsz.-ú (NATURA 2000 törvény által védett erdővel határos) külterületi erdő Kakukkhegyi úti telkeivel azonos építési övezeti besorolását, belterületbe vonását, és a 8759 m2 területből 4 építési telek kötelező kialakítását. A módosítási javaslat ezzel a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterületekkel határos védősáv kötelező beépítését rendelte el, amellyel szemben az alábbi</p>	<p>A 9055/23 hrsz.-ú ingatlan nem külterületi erdő, hanem L6/A-XII/Sz1 jelű építési telek. A KVSZ 19. § (2) bekezdése egyértelműen meghatározza a védősáv beépíthetőségét, említett ingatlan esetében a védősáv melletti telekrész nem válik beépíthetelenné és építési hely sem jelölt, tehát a védősávban építeni nem lehet.</p> <p>Jelen szabályozási terv módosítás a hatályos szabályozáshoz képest némileg „javítja” a 9055/28 hrsz.-ú ingatlan beépítési feltételeit, a Kakukkhegyi erdősor mentén jelölt szabályozás kevesebb területet szabályoz ki az ingatlanból, illetve a szomszédos 9055/23 hrsz.-ú ingatlan javasolt telekosztását máshogy jelöli.</p> <p>A 9055/28 hrsz.-ú ingatlan szabályozása kapcsán felmerült kártalanítás a tulajdonos és az önkormányzat közös meggyezése a leszályozott telekrészről – közérdek céljára történő kisajátítás esetén az építési övezetben előírt minimális telekméret alá csökkenhet a szabályozott ingatlan telekmérete.</p> <p>A 2007. évi CXIII. kisajátítási törvény 3. § (1) c) pontja szerint „a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna.”.</p> <p>Az észrevételző a véleményében a 9055/23 és 9055/22 hrsz.-ú telek megközelítését a 9055/18 hrsz.-ú ingatlanon keresztül szeretné, ahol a közterület kiszabályozása szintén kártalanítást vetne fel. Azonban ezen ingatlan esetében jóval nagyobb területet szükséges kisajátítani (a 9055/18 hrsz.-nál 535 m2, míg a 9055/28 hrsz.-nál csak 186 m2), így az előbb említett kisajátítási törvény vonatkozó része szerint ott kell alkalmazni a kisajátítást, ahol az a tulajdonjog kisebb sérelmével jár, vagyis a 9055/28 hrsz.-ú ingatlannál.</p>

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>észrevételeim vannak:</p> <p>A 9055/23. hrsz. 1965-től külterületi erdő, amely a NATURA 2000 törvény által védett erdők és a történetileg kialakult Kakukkhegyi úti és Irhás árki telkek közötti területen van. Bár az elvi beépítés lehetősége évtizedekig fennállt, a jogi környezet változása és a természeti környezet értékmegőrzésének igénye kizárhatja ezt az elvi beépítési lehetőséget, és azt, hogy a történetileg kialakult Kakukkhegyi úti és Irhás árki telkekkel azonos építési övezeti besorolású beépítésre szánt terület legyen a külterületi erdő.</p> <p>Továbbá a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterületekkel határolan a 9055/23 hrsz.-ú telken egy 20 méter széles sáv nem, vagy csak egyzaktan definiált feltétel fennállása esetén építhető be. Ezen feltétel hiányában a védősáv nem építhető be. Továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (Étv.) előírásai mentén építési telek csak „beépítésre szánt telekből” alakítható ki. Tekintettel arra, hogy a védősáv beépítésének egyzaktan definiált feltétele is hiányzik, és mivel a védősáv területe nem beépítésre szánt terület, így a törvényes rendelkezések mentén csak 2 építési telek alakítható ki a 8759 m2 területből, nem pedig 4.</p> <p>A KVSZ 444. oldal módosítási javaslatával szemben, amely a 9055/23 hrsz.-ú telekből kialakítani kívánt 4 építési telek gépjárművel történő megközelítése érdekében a Kakukkhegyi erdősor részleges 6 méterre történő szélesítését rendelte el a 14/2005. (VIII. 10.) rendeletben, az alábbiakat adom elő:</p> <p>Annak következtében, hogy a NATURA védettséget élvező erdőterületekkel határos 9055/23 hrsz.-ú telek 8759 m2 területéből a törvényes rendelkezések mentén csak 2 építési telek alakítható ki, megdől annak jogalapja is, hogy 4 építési telek gépjármű forgalmához szükséges a Kakukkhegyi erdősor részleges, 6 méterre történő szélesítése.</p> <p>Továbbá a KVSZ 444. oldalán látható az a XI. kerületi szabályozás, amely a Kakukkhegyi erdősorra vonatkozik. A Kakukkhegyi erdősorral határos XI. kerületi telkek gépjárművel történő megközelítését a Kakukkhegyi út biztosítja, és nem a Kakukkhegyi</p>	<p>Mindezek mellett megemlíteném, hogy a 9055/18 hrsz.-ú ingatlant érintő - út céljára történő, tehát gépjármű forgalmat generáló - kisajátítás több szomszédos ingatlant is „zavarna”: hrsz.:9055/16, 9055/18, 9055/19.</p> <p>A szabályozási javaslat ennek tükrében készült 2005-ben és az azóta elkészült módosításokban is.</p> <p>A telekadóra vonatkozó rendelkezések kialakítása, meghatározása a Képviselő-testület hatásköre, így kívül esik a szabályozási terv kompetenciáján.</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>erdősor.</p> <p>A Kakukkehgyi erdősor szélesítésével kapcsolatosan jelzem, hogy a Kakukkehgyi erdősor közvetlen közelében van az Irhás árok, mindkettőt a természet alakította ki a hegyvidék csapadékvízének elvezetése során. A Kakukkehgyi erdősor járőrfelülete mélyebben van, mint a telkek szintje, tehát a Kakukkehgyi erdősor maga is egy – az Irhás árokhoz hasonló, azzal közel párhuzamos – árok. Köztudott, hogy Irhás árok csapadékvíz elvezető árok befedése után, annak egy szakaszán el kellett hártani az omlásveszélyt. Közismert az is, hogy bár a Farkasréti Temető nem szolgál csapadék elvezetésre, ennek ellenére a felszín alatti réteg mozgása az 59-es villamos irányában fennáll. Mindezek alapján nem csupán a KVSZ 444. oldalán jelzett gépjárműforgalom zajhatásával lehet számolni a Kakukkehgyi erdősor részleges szélesítésének következményeként, hanem azzal a megáfolthatatlan ténnyel is, hogy a meredek hegyoldalból érkező csapadék távozásának iránya is megváltozhat, illetve a felszín alatti agyagos köves rétegek természetes csúszása is felerősödhet, amelyek tovább fokozhatják a Kakukkehgyi út 13. és 11. telkek Kakukkehgyi útra történő csúszásának veszélyét, vagy azok Kakukkehgyi útra omlását. Már jelenleg is fennállhat az omlás veszély ennél a két teleknél a Kakukkehgyi úton.</p> <p>A KVSZ 443. és a KVSZ módosítási javaslat 445. oldalai alapján rögzíthető, hogy a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdőből az építési telkek kialakítását és a Kakukkehgyi erdősori kijárat létesítését kizárólag a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13. telek viszonylatában vizsgálja a településrendezés. Ezzel szemben az Étv. szerint belterület a település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része. A település történetileg kialakult belterületi része a KVSZ módosítási javaslat 444. oldalán is láthatóan a Kakukkehgyi úti és az Irhás árki telkek. Ebből következően a 9055/23. hrsz.-ú külterületi erdő telekből kialakításra kerülő építési telkeknek nem csupán a 9055/23 hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13-hoz, hanem valamennyi meglévő Kakukkehgyi és Irhás árki telekhez is szükséges illeszkednie. Az Étv. rendelkezésével</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>ellenértés egy telket a történetileg kialakult belterületből kiragadni, és kizárólag a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telekhez viszonyítani a 9055/23. hrsz.-ú telket.</p> <p>Azzal, hogy a 14/2005. (VIII. 10.) helyi önkormányzati rendelet mindenkire nézve kötelezően elrendelte a 9055/22. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek Kakukkhegyi úti kijáratának a megszüntetését, egyúttal megszüntette a 9055/23. hrsz.-ú külterületi erdő kijáratát is.</p> <p>A fentiek alapján a 14/2005. (VIII 10.) önkormányzati rendelet által elrendelt 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. és a 9055/23 hrsz. Kakukkhegyi úti kijáratának megszüntetését tartalmazó XII kerületi hatályos rendezési terv megtalálható a KVSZ módosítás 444. oldalán. Ezúton mellékelem azt a 2003. július 28.-án hitelesített rendezési tervet, amely szerint több évtizedig - a 14/2005. (VIII. 10.) helyi önkormányzati rendelet hatályba lépéséig - a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő és a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek a Kakukkhegyi útra kijáratral rendelkezett. Ezt a kijáratot a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. biztosította, és biztosítja jelenleg is, amit a KVSZ módosítás 444. oldalán látható légi fotók is bizonyítanak.</p> <p>Továbbá a 253/1997. /XII. 20) Korm. rendelet 33. §. (1) szakasza értelmében épület csak olyan telken helyezhető el, amely gépjárművel közterületről, vagy magánútról megközelíthető, tehát a jelenlegi jogi környezet lehetővé teszi azt, hogy továbbra is a 9055/18. hrsz. Kakukkhegyi út 3. biztosítsa több építési telek gépjármű forgalmát az alábbiak következtében:</p> <p>Tekintettel arra, hogy a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. telek biztosította és jelenleg is biztosítja a 9055/22. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. és a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő kijáratát, továbbá annak Kakukkhegyi úti kijárat kb. 6 méter széles, az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének lehetősége jelenleg is biztosított.</p> <p>Továbbá a 2005. előtti hatályos rendezési terv adatai alapján az a magánút szakasz, amely a 9055/19. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 5. telek nyugati részével határos oldalon van, a méreéseim szerint 3,6 méter</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>széles, tehát szélesebb a KVSZ 444. oldal módosítási javaslata szerinti 3,1 méternél.</p> <p>A fentiek alapján a szóban forgó telkek gépjárművel történő megközelítéséhez a Kakukkhegyi erdősor szélesítése szükségtelen, hiszen a Kakukkhegyi út már meglévő (a Kakukkhegyi erdősorra tervezettnél jelenleg is szélesebb és biztonságosabb) úja jelenleg is biztosítja azt.</p> <p>Továbbá a környező XI. és XII. kerületi telkek gépjárművel történő megközelíthetőségét is a Kakukkhegyi út biztosítja.</p> <p>Amennyiben a 9055/23 hrsz. telekből kialakításra kerülő telkek magánútjának biztosításával a 9055/18. hrsz. Kakukkhegyi út 3. telek területe lecsökkenne az építési övezeti besorolásban meghatározott legkisebb telk mérete alá, a közérdek és a tulajdonosoknak a tulajdona védelméhez fűződő érdekei közötti egyensúly biztosítható lenne a 9055/23 hrsz. telek területéből.</p> <p>(A KVSZ módosítás 445. oldalán a „Jóváhagyandó munkarész” ábrán látható a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterülettel határolan az a védősáv, amely 9055/23. hrsz. és a 9055/18. hrsz.-ű Kakukkhegyi út 3. területén van. A 9055/23. hrsz.-ű telek védősávjából pótolható terület túlépítést nem eredményezne, mint ahogy a beépíthető területből történő pótlás sem, hiszen a magánúthoz felhasználásra kerülő terület szintén beépíthető terület.)</p> <p>A KVSZ módosítási javaslat (444. oldal) szerint a Kakukkhegyi erdősor útszabályozást igényel, ezzel szemben a 9055/18 hrsz.-ű Kakukkhegyi út 3. által biztosított Kakukkhegyi úti kijáratnál ez a szabályozás szükségtelenné válik, és ezáltal nem okoz változást sem az ingatlanok fejlesztésében, sem a közlekedésben.</p> <p>Továbbá a Kakukkhegyi úton jelenleg van vízhálózat és gázvezeték, csatornázása pedig folyamatban van. Ezzel szemben a Kakukkhegyi erdősoron közművek még nem létesültek (KVSZ 445. oldal).</p> <p>A 9055/23 hrsz.-ű telekből kialakításra kerülő telkek esetében hiába épülnének a vízi közművek a Kakukkhegyi erdősoron, mivel a terület lejt a 9055/18 hrsz.-ű Kakukkhegyi út 3. felé, ezért a csatornázás, csapadék elvezetés nem megoldható a Kakukkhegyi erdősor felé a</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>9055/23 hrsz.-ú telekből kialakítandó telkek esetében. Ezzel szemben valamennyi 9055/23 hrsz.-ú telekből kialakításra kerülő teleknél a csatornázás, csapadékvíz elvezetés is megoldható a 9055/18 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. Kakukkhegyi úti kijáratával.</p> <p>A fentiek alapján a jelenlegi jogszabályi környezet a törvényes rendelkezések betartásával lehetőséget nyújt arra, hogy a 9055/23 hrsz. külterületi erdő területéből kialakításra kerülő két telek gépi árművel magánútról megközelíthető legyen a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. Kakukkhegyi úti kijáratával.</p> <p>A fentiek alapján kérem a fenti észrevételem füzvelembe vételét a tulajdonom védelme érdekében.</p> <p>(Amennyiben a fenti észrevételem mellőzésre kerülnének, attól még a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet ugyanúgy törvénysértő maradna, mint volt, valamint az új módosítás mindenkre nézve kötelezővé is tenné a törvénysértést. Ennek megfelelően az államigazgatás nem tagadhatná meg a védősáv beépítését, stb., mivel a hatályos rendelkezés az önkormányzati rendelet, annak ellenére, hogy törvényi rendelkezések megsértésén alapul.)</p> <p>További észrevételem a 9055/28 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telek a KVSZ. alapján történő teljes kisajátításával kapcsolatban az alábbi:</p> <p>Tekintettel arra, hogy a KVSZ módosítás nem tartalmazza a kisajátítási törvénynek megfelelő tulajdon védelmet, ezért annak fenntartása is törvénysértő.</p> <p>A Kstv. jogalkotói szándék (preambulum) ugyanis nem az, hogy minden olyan esetben, amikor a legkisebb teleknagyságot szabályozás következtében nem éri el a beépítésre szánt terület, akkor kötelező azt kisajátítani, hanem ellenkezőleg, kötelező élni a szabályozás során minden olyan szabályozási eszközzel, amely lehetővé teszi azt, hogy a tulajdonos az ingatlan tulajdonát megtarthassa. A kivételes eszköz alatt pedig azt kell érteni, hogy kisajátításra akkor kerülhet sor, ha a tulajdonos érdekében áll a szabályozás után fennmaradó beépítésre szánt terület kisajátítása. Ezzel szemben KVSZ módosítás 445. oldala kizárja a tulajdonhoz való alapjogot, mivel mindenkre nézve kötelezően elrendeli az egész 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13.</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>kisajátítását. Törvényes lehetőség van arra, hogy ilyen esetben, mint amilyenbe a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13. került (amennyiben azt nem sorozatos törvényes rendelkezések megsértése eredményezte) felmentést kaphasson az építési övezeti besorolás alsó határa alól. Ez ugyanis ugyanúgy településrendezési eszköz, mint például a telekalakítás övezethatár pontosítással, illetve módosítással. Ennek a törvényi lehetőségét a KVSZ módosítás 8. oldala nem tartalmazza.</p> <p>Továbbá új, a korábbiaktól teljesen eltérő szabályt tartalmaz a Kstv. 6. § (3) bekezdése, mely szerint „nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el”. A teljes ingatlan kisajátításának ezen esetét a korábban hatályos Ktvr. tulajdonosi kérelemhez kötötte és csak belterületi beépíthető ingatlanok esetében tette lehetővé. Amennyiben a Kstv. ezen bekezdését oly módon értelmezzük és alkalmazzuk, hogy a legkisebb megengedett telekméretet el nem érő visszamaradó ingatlanrész kisajátításának erre irányuló tulajdonosi kérelem hiányában, netán a tulajdonos kifejezett tiltakozása ellenére is helye van, az alkotmányossági problémákat vet fel. A tulajdonjog alkotmányos védelme érdekében kisajátításra csak törvényben meghatározott közérdekű célból kerülhet sor. A visszamaradó, és a kisajátítás előtti állapothoz képest a tulajdonos számára objektíve használhatatlan vagy értéktelen ingatlanrésznek a tulajdonos kérelmére történő kisajátítása ugyancsak a tulajdonjog védelmét szolgálja. A legkisebb megengedett telekméretet el nem érő visszamaradó ingatlanrész kisajátítása vélhetően a helyi önkormányzatoknak a telkek elaprózódásának megakadályozásához, a település adottságaiból fakadó kívánatos telekméret biztosításához fűződő érdekét hivatott elősegíteni. Kérdéses azonban, hogy ez a települési érdek szembeállítható-e a tulajdonhoz fűződő alkotmányos joggal, azaz a tulajdonjognak a Kstv. 6. § (3) bekezdésében foglalt korlátozása kiállja-e az Alkotmánybíróság által kidolgozott szükségesség és arányosság próbáját abban az esetben, ha a tulajdonos a visszamaradó ingatlanrész kisajátítását nem kéri, vagy az ellen kifejezetten tiltakozik.</p>	

Sorszám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>A 9055/24 résztulajdonosaként a tulajdonom védelme érdekében az alábbiakat adom elő:</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet megszüntette a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek Kakukkhegyi úti kijáratát, ennek következtében az közútról nem megközelíthető. A 9055/24. hrsz. esetében pedig fenntartotta több évtizedes telekalakítást. Így kisajátításakor nemcsak az útszabályozás területe, hanem a 9055/24. hrsz.-ú telek útszabályozás után fennmaradó területe is kisajátításra kerülhet, ha a 14/2005. (VIII.10.) hatályában továbbra is fennmarad.</p> <p>Továbbá a 9055/24. hrsz ingatlan esetében – ami látszólag egy másik ügy, de nagyon is ide tartozik – A KVSZ felülvizsgálatát a jogi környezet változása indokolja, vagyis a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés. Tekintettel arra, hogy ennek a felülvizsgálatára eddig még nem került sor, így a kisajátításról szóló törvényi rendelkezéssel szemben elveszik a 9055/24 hrsz. tulajdonosaitól még annak a lehetőségét is, hogy a kisajátítás után a fennmaradó területet megtarthassák.</p> <p>Azzal pedig, hogy a jogi környezet kisajátításról szóló törvényi rendelkezésből eredő településrendezés kötelezettségét mellőzik, és fenntartják a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet hatályát, továbbra is mindenkit törvénytárgyára köteleznek.</p> <p>Összefoglalva a fentieket:</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő 8759 m² területéből elvileg kialakítható 4 építési telek telekalakításán alapul, amely a NATURA 2000 védősáv beépítését eredményezi, tehát törvénytárgy. A 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek a Kakukkhegyi úti kijáratát megszüntette, amely azért törvénytárgy mert az Etv. ennek még a lehetőségét is kizárja. Mivel megszüntette a 9055/22 hrsz. Kakukkhegyi úti kijáratát, így megszüntette a 9055/23 hrsz.-ú telek Kakukkhegyi úti kijáratát is. Tekintettel arra, hogy a 9055/23 hrsz.-ú Kakukkhegyi Úti kijáratát megszüntette, elrendelte a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet alapján a 9055/23 hrsz. Kakukkhegyi erdősorra történő kijárat létesítését.</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>A 9055/23. hrsz. Kakukkhegyi erdőszori kijáratával és a Kakukkhegyi erdősor részleges szélesítésével olyan mértékű terület csökkenést eredményezett a 9055/28. hrsz.-Ú Kakukkhegyi Út 13. telek területében, hogy annak egésze kisajátításra kerülne a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés értelmében. Tekintettel arra, hogy a kerület városrendezési szabályzata nem tartalmazza azt a településrendezési eszközt, amely ennek az elkerülését lehetővé tenné, amelyre egyébként törvényi lehetőség van (de nem akkor, ha az ahhoz vezető Út törvénysértések sorozatából ered), ezért kötelezően elrendelné az egész ingatlan kisajátítását.</p> <p>Ez viszont sértené a magántulajdonhoz való alapvető jogot, miközben a probléma orvosolható lenne a korábbi, Kakukkhegyi Útra nyíló telekjáratok visszaállításával is, a már meglévő, történetileg kialakult települési telekstruktúrába és infrastruktúrába való súlyos beavatkozás nélkül, hosszú évtizedek óta meglévő, generációkon átívelő magántulajdonú telkek kisajátítása nélkül.</p> <p>Az indítványozott módosítás a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő tulajdonosainak elvi lehetőségét emelte önkormányzati rendelet szintjére a törvényi rendelkezések megsértésével, és az abban foglaltak fenntartásával elrendeli mindenkire nézve kötelezően a törvénysértést. Ugyanez a helyzet állt elő, amikor a KVSZ. a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés ellenére nem alkalmazta a városrendezési szabályozás eszközét, a minimális telekméret alól felmentést.</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet hatályba lépésétől nem gyakorolhatom az építési jogaimat sem.</p> <p>Továbbá azzal, hogy a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek Kakukkhegyi úti kijárat megszüntetését fenntartja a 14/2005 (VIII. 10.) rendeletben foglaltak szerint, mely szintén törvénysértésen alapul, a 9055/24. hrsz.-ú teleknél is alapjogokat sért. Ez esetben ugyanis elvonja kisajátításkor a tulajdonosok döntési jogát, elrendelve a kisajátítás utáni terület egészének a kisajátítását. Továbbá ez esetben is biztosítható lenne a közérdek és a tulajdonosoknak a tulajdona védelméhez fűződő érdekei közötti egyensúly a felülvizsgálati eljárás</p>	

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p> során.</p> <p>A helyi rendelkezés ez esetben sem reagál a megváltozott jogi környezetre és a 9055/22. hrsz.-ú Kakukkegyi út 7. telek tulajdonosának érdekeit emeli helyi önkormányzati rendelet szintjére, amely ellentétes a törvényi rendelkezésekkel, és végeredményben törvénysértésre kötelez, szintén alapjogokat sértve.</p> <p>A tervezett KVSZ módosítás a jogrendszerbe nem illeszkedik, mivel a fentiek alapján belátható hogy törvénysértések sorozatán alapul, és törvénysértésre kötelez, valamint alapjogokat sért, és nem nyújt lehetőséget a fellebbezésre.</p> <p>Az önkormányzat által alkalmazott jogalkotás a KVSZ szabályozási rendszere által kiszolgáltatottá tett. Ennek során ugyanis az észrevételeimet a szakmai szempontokra való hivatkozással elutasította a tervező, ennek következtében egy tulajdonosi kör érdeke mentén törvénysértések sorozatával alakította a kerület városrendezési szabályzatát, amely végeredményben az alapjogok sérelméhez vezetett.</p> <p>Az állampolgároktól nem várható el, hogy a törvények, rendelkezések teljes ismeretével rendelkezzen, mivel csak ez esetben van lehetősége észrevétellel élni.</p> <p>Észrevételem támogatását előre is köszönöm.</p>	

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárása során beérkezett nem elfogadott észrevételek, vélemények

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
19.	<p>Levegő Munkacsoport</p> <p>A KVSZ zöldfelületekre vonatkozó tételeinek módosításaival kapcsolatban:</p> <p>Törlésre kerülő elemek:</p> <p>19.1 A „védelemre javasolt kertek” jelölésének törlése és helyette „megtartandó facsoport”, „megtartandó növényállomány” alkalmazása problematikus, nem alkalmas a kert értékes elemeinek védelmére, amennyiben túlságosan szűk helyet szabályoz ki erre a célra a tervlapon. Az értékes faegyedeket és facsoportokat az azokat körülvevő zöldfelület is védi, vagyis teljes környezetük biztosítja a védettséget. Ezt alátámasztja a II. kötet 261. oldalán a „Védelemre javasolt kertek felülvizsgálata” cím alatti fejtegetés.</p> <p>19.2 A „beültetési kötelezettség” alkalmazásának törlésére vonatkozóan kérjük az Étv. módosítás jogszabály-helyének megadását.</p> <p>19.3 A KVSZ 20.§ (4) bekezdését azzal az indoklással javasolják törlésre, hogy a 253/1997. Korm. rendelet 1. számú mellékletének 92. pontja szerint „Telek zöldfelülete a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerint azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve talajképző képző közt nincs egyéb más réteg”</p> <p>Ez szerintünk nagyon jó meghatározás, csak az a baj, hogy az OTÉK (253/1997. Korm. rendlet) mai napon hatályos változatának 1. számú mellékletében ilyen meghatározás nem szerepel. Ezért feltétlenül javasoljuk - biztonság kedvéért - ennek a szövegnek a KVSZ 20 §-ba való beemelését.</p> <p>19.4 A 22. § (7) bekezdésének kiegészítésével nem értünk egyet! Az élet- és vagyonvédelemből kivágásra ítélt fa lehet eredetileg értékes,</p>	<p>19.1 A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján a fővárosban kizárólag a Fővárosi Önkormányzat jogosultsága helyi jelentőségű természeti területet védetté nyilvánítása. Ennek következtében éppen a szabályozási tervlapon jelölt „védelemre javasolt kertek” jelölés nem volt alkalmas a kert elemeinek védelmére. Az értékes növényzet védelmét a kerületi szabályozás a megtartandó értékes facsoportok és faegyedek kijelölésével tudja biztosítani.</p> <p>19.2 Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdés értelmében a települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében írhatja elő a beültetési kötelezettséget, így nem szükséges a KVSZ-ben szabályozni.</p> <p>19.3 Mivel a 314/2012. Korm. rendelet 46. § szerint a 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997. Korm. rendelet (OTÉK) alkalmazandó a készülő KVSZ esetében, így az akkori állapot szerinti jogszabályi hivatkozást jelöltük meg. Egyebekben a hatályos OTÉK 1. számú mellékletének a 113. pontja határozza meg a jelzett „Telek zöldfelület” fogalmát.</p> <p>19.4 Ha egy faegyedet élet- és vagyonvédelemi okból kell kivágni, annak kivágása mindenképpen szükséges, ellentétben az építési szándék miatt</p>

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>még mindig nagy lombú faegyed is, amely idővel növény-egészségügyi okokból kidőlés-veszélyessé vált. (Ezre szomorú példák vannak). Ezért azok kivágása komoly veszteséget jelenthet biológiai aktivitásérték szempontjából. Ezek pótlásának előírását lombkorona térfogat szerint javasoljuk. Egyébként minden fapótlást lombkorona térfogat szerint javasolunk előírni, a törzsátmérő szerint számított pótlás helyett.</p> <p>19.5 A 22. § (8) bekezdésének tartalmára ugyanezt vonatkoztatjuk, azaz a kiegészítéssel, hogy a megtartandó facsoport élet-, egészség- és vagyoni védelmi okokból kivágandó egyedeinek esetében a kertészeti szakvéleményen kívül olyan környezeti tanulmány készítése is kötelező legyen, amely körülírja és fotóval dokumentálja a kivágásra ítélt faegyed elhelyezkedését a megtartandó facsoportban, illetve a növényállomány területén belül. (tekintettel arra, hogy a „megtartandó fa, facsoport” meghatározás és jelölés a „védelemre javasolt kert” meghatározást hivatott helyettesíteni.</p> <p>Változtatásokkal kapcsolatos észrevételeinek a Szabályozási Tervben</p> <p>Kelet-Hegyvidék 19.6 Alkotás utca – Csörsz utca sarok (hrsz: 7912, 7915/1, 7915/2, 7916, 7917, 7918, 7919) IZ-XII/L3, és IZ-XII/Al6 övezetekből VK-XII/Z1 övezetbe való átsorolását és a beépíthetőségi paraméterek ilyen durva megnövelését 2012. márciusában is elleneztek, az FSZKT módosításának véleményezésekor. Helytelennek tartjuk a Gesztenyékert szomszédságában tovább fokozni a beépítési intenzitást (2,0 szintterületi mutató és 35 %-os beépíthetőség helyett 4,5-ös szintterületi mutató és 80 %-os , terepszint alatt 100 %-os beépíthetőség). A térségre kiterjedő hidrogeológiai és áramlási hatástanulmányt tartunk szükségesnek. (A MOM bevásárlóközpont mélyparkolójának alsó szintje rendszeresen víz alatt van, és a Csörsz utca már így is rendkívül erősen funkcionáló szélcsatorna, hidegebb időszakban zavarva a gyalogos közlekedést és az emberek utcán való</p>	<p>történő kivágással szemben. Ezért nem esik azonos elbírálás alá. A lombkorona térfogat alapján történő számítás nem egzakt, így a fapótlással kapcsolatos szabályozást e tekintetben nem kívánjuk módosítani.</p> <p>19.5 A környezeti tanulmány készíttetésének előírására a KVSZ-nek nincs felhatalmazása.</p> <p>19.6 A Fővárosi Közgyűlés a területet VK (városközponti terület) keretövezetbe sorolta, ahol a maximális szintterületi mutató 5,5 m²/m² lehet. A tervezett paraméter a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatban meghatározott határértékeket nem haladja meg. A terület beépítése esetén az engedélyezési eljárásban a különböző szakterületekhez biztosítják a különböző szakterületekhez tartozó előírások érvényre juttatását.</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
m	tartózkodását.)	
	<p>Észak-Hegyvidék</p> <p>19.9 <u>Budakeszi út Hrsz: 10886/39, 10886/65</u> . Nem javasoljuk Országos jelentőségű védett természeti terület mellett, (mely része az Ökológiai hálózatnak (magterület), a Budai Tájvédelmi Körzetnek, valamint a Natura 2000 területnek) építési telek kialakítását és gépkocsival való megközelítésének jogszabályi biztosítását.</p>	<p>19.9 A módosítási javaslat szerinti közterületi megközelítés a honvédségi ingatlan jelenleg is használt, aszfaltozott gépkocsibehajtójait rendezzi. Ennek érdekében a „Magánút létesíthető” jelkucs csak a meglévő állapot tisztázása érdekében, a kialakult burkolt utak figyelembevételével kerültek a tervlapra.</p>
	<p>19.10 „Védelemre javasolt kertek felülvizsgálata” <u>Budakeszi út 38-40.</u> Valóban biztosítja a műemléki védettség az egész kert védelmét? Javasoljuk a jogszabály aktuális ellenőrzését... <u>Béla király út 35.</u> Az előkert és a hátsókert szép idős fáinak védelme érdekében kérjük mind az előkertet, mind a hátsókertet teljes szélességében a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel lefedni <u>Béla király út 37.</u> Az erdős jellegű előkertet teljes szélességében javasoljuk lefedni a megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány jelöléssel, amennyiben a hátsókert fái számára a „védendő fa” külön jelölés megfelelő védelmet nyújt. <u>Béla király út 30/b.</u> A kert teljes lefedését javasoljuk a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel.</p>	<p>19.10 A helyi védelemre javasolt kertek egyenként vizsgálatra kerültek és a valóban értékes, idős faállománnyal rendelkező telekrészeken került javaslatra a megtartandó facsoport növényállomány lehatárolás. A lehatárolásnál figyelembe vételre került, hogy a telek építési övezeti besorolásának megfelelő beépíthetőség biztosítás megmaradjon. Ugyancsak vizsgálatra került a megtartandó növényzet állapota is, annak elkerülése érdekében, hogy olyan faegyedeket, facsoportokat ne kerüljenek védelemre, melyeket néhány éven belül el kell távolítani, mert kiszáradnak, vagy veszélyessé válnak.</p> <p>Véleményünk szerint a dokumentációban jelzett „megtartandó facsoport, növényállomány” jelölések további módosítása nem szükséges.</p> <p>Kiemeljük, hogy az eddigi védelemre javasolt kert semminemű védelmet nem biztosított, míg a jelenleg alkalmazott védelem kötelező jellegű.</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>Normafa út 34. Ózike út 1. Ózike út 9/a., 11., 13., 15/b Költő u. 1/a-b.</p> <p>Szakszerűségi okokból felmerülő esetleges kifogások elkerülése céljából javasoljuk a meghatározás kibővítését a következő módon: „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány és védőkörnyezete”</p> <p>19.11 Dél-Hegyvidék területén lévő valamennyi „védelemre javasolt kert” felülvizsgálatánál is javasoljuk a „megtartandó facsoport, megtartandó növényállomány” jellel való lefedés területének növelését, az értékesebbnek minősített növényzet megfelelő védő környezetének biztosításaként.</p> <p>Egyéb szempontú, tételes javaslatunk Dél-Hegyvidék területével kapcsolatban: 19.12 Bürök utca 77. Min ahogyan az alátámasztó munkaszben megjegyzik, a telken lévő szolgáltató funkciók - jellegükénl fogva - nem illenek a környezetbe, sem a lakókörnyezet miatt, sem a Farkasréti temető szomszédsága miatt.</p> <p>Nem javasoljuk a jelenlegi szolgáltató tevékenységek fennmaradásának lehetőségét biztosító Intézményi övezeti besorolást!</p> <p>19.13 Magasút lejtő hrsz.: 8944/2 Véleményünk szerint az útszélesítés és közművesítés költségeit a telektulajdonosoknak kell viselniük. Nem tartjuk helyesnek az erdőterület rovására történő szélesítést akkor sem, ha az nem üzemtervezett erdő.</p> <p>19.14 Dél-Hegyvidék L6, L6/A és Üdülő övezetben lévő területek beépíttségének további növelését nem tartjuk helyesnek, ezért</p>	<p>19.11 A terv készítése során megvizsgálásra kerültek az értékes facgyedek és az alapján került lehatárolásra a kötelező szabályozási elem</p> <p>19.12 A jelenlegi tevékenység fennmaradása nem feltétlenül függ az ingatlan keretővezeti besorolásától, valamint a javasolt övezet lehetővé teszi az ingatlanon a lakófunkció kialakítását is.</p> <p>19.13 A terület terepadottságai miatt a tervezett út javasolt helyszínén történő kiépítése esetén jóval kisebb természetkárosítás és terepmozgatás szükséges. Jelentős szintkülönbség miatt a hatályos szabályozás szerinti kialakítás esetén jelentős támfalakat kellene kiépíteni. Az útszélesítés vonatkozó költségviselése a tulajdonosok és az önkormányzat közötti megállapodás függvénye, nem jelen szabályozási terv kompetenciája.</p> <p>19.14 Az útszélesítésekkel az említett keretővezetek területe csökken, így az</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	ellenjavalljuk az ezt lehetővé tevő útszélesítéseket.	azok beépíthetőségi mutatói is csökkenni (beépítési mérték, szintterületi mutató).
31.	<p>Bertók Ferencné</p> <p>A KVSZ 443., 444., 445. oldalain rögzített KVSZ módosítási javaslata azt tartalmazza, hogy a törvény által védett erdőekkel határos 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdőből 4 építési telek alakítható ki, melyek gépjárművel történő megközelítését kell biztosítani. A 4 kialakításra kerülő építési telek a Kakukkhegyi erdősor 6 méterre történő részleges kiszélesítését és így a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telek részleges kisajátítását irányozza elő.</p> <p>Ennek következtében a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. visszamaradó területe már nem érné el az övezeti besorolás szerinti legkisebb telekméretet.</p> <p>A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) „Kisajátítással érintett ingatlan” fejezet 6.§ (2) (3) bekezdése szerint azonban „Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el.”</p> <p>A KVSZ módosítási javaslat erre a helyzetre megoldást nem tartalmaz, így annak érvénybe lépése a teljes ingatlanom kisajátítását eredményezhetné.</p> <p>A 9055/28 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. tulajdonosaként a tulajdonom védelme érdekében az alábbiakat adom elő:</p> <p>A KVSZ 444. oldal módosítási javaslata részben fenntartotta a 14/2005. (VIII. 10.) rendeletben előírtakat, amely elrendelte a 9055/23. hrsz.-ú (NATURA 2000 törvény által védett erdőekkel határos) külterületi erdő Kakukkhegyi úti telkeivel azonos építési övezeti besorolását, belterületbe vonását, és a 8759 m2 területből 4 építési telek kötelező kialakítását. A módosítási javaslat ezzel a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterületekkel határos védősáv kötelező beépítését rendelte el, amellyel szemben az alábbi</p>	<p>A 9055/23 hrsz.-ú ingatlan nem külterületi erdő, hanem L6/A-XII/Sz1 jelű építési telek. A KVSZ 19. § (2) bekezdése egyértelműen meghatározza a védősáv beépíthetőségét, említett ingatlan esetében a védősáv melletti telekrész nem válik beépíthetetlenné és építési hely sem jelölt, tehát a védősávban építeni nem lehet.</p> <p>Jelen szabályozási terv módosítás a hatályos szabályozáshoz képest némileg „javítja” a 9055/28 hrsz.-ú ingatlan beépítési feltételeit, a Kakukkhegyi erdősor mentén jelölt szabályozás kevesebb területet szabályoz ki az ingatlanból, illetve a szomszédos 9055/23 hrsz.-ú ingatlan javasolt telekosztását máshogy jelöli.</p> <p>A 9055/28 hrsz.-ú ingatlan szabályozása kapcsán felmerült kártalanítás a tulajdonos és az önkormányzat közös megegyezése a leszabályozott telekrészről – közérdek céljára történő kisajátítás esetén az építési övezetben előírt minimális telekméret alá csökkenhet a szabályozott ingatlan telekmérete.</p> <p>A 2007. évi CXXIII. kisajátítási törvény 3. § (1) c) pontja szerint „a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna;”.</p> <p>Az észrevételező a véleményében a 9055/23 és 9055/22 hrsz.-ú telek megközelítését a 9055/18 hrsz.-ú ingatlanon keresztül szeretné, ahol a közterület kiszabályozása szintén kártalanítást vetne fel. Azonban ezen ingatlan esetében jóval nagyobb területet szükséges kisajátítani (a 9055/18 hrsz.-nál 535 m², míg a 9055/28 hrsz.-nál csak 186 m²), így az előbb említett kisajátítási törvény vonatkozó része szerint ott kell alkalmazni a kisajátítást, ahol az a tulajdonjog kisebb sérelmével jár, vagyis a 9055/28 hrsz.-ú ingatlannál.</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>észrevételeim vannak:</p> <p>A 9055/23. hrsz. 1965-től külterületi erdő, amely a NATURA 2000 törvény által védett erdők és a történetileg kialakult Kakukkhegyi úti és Irhás árki telkek közötti területen van. Bár az elvi beépítés lehetősége évtizedekig fennállt, a jogi környezet változása és a természeti környezet értékmegőrzésének igénye kizárhatja ezt az elvi beépítési lehetőséget, és azt, hogy a történetileg kialakult Kakukkhegyi úti és Irhás árki telkekkel azonos építési övezeti besorolású beépítésre szánt terület legyen a külterületi erdő.</p> <p>Továbbá a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterületekkel határolva a 9055/23 hrsz.-ú telken egy 20 méter széles sáv nem, vagy csak egykötlen definíciós feltétel fennállása esetén építhető be. Ezen feltétel hiányában a védősáv nem építhető be. Továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (Étv.) előírásai mentén építési telek csak „beépítésre szánt telekből” alakítható ki. Tekintettel arra, hogy a védősáv beépítésének egykötlen definíciós feltétele is hiányzik, és mivel a védősáv területe nem beépítésre szánt terület, így a törvényes rendelkezések mentén csak 2 építési telek alakítható ki a 8759 m² területből, nem pedig 4.</p> <p>A KVSZ 444. oldal módosítási javaslatával szemben, amely a 9055/23 hrsz.-ú telekből kialakítani kívánt 4 építési telek gépjárművel történő megközelítése érdekében a Kakukkhegyi erdősor részleges 6 méterre történő szélesítését rendelte el a 14/2005. (VIII. 10.) rendeletében, az alábbiakat adom elő:</p> <p>Annak következtében, hogy a NATURA védettséget élvező erdőterületekkel határos 9055/23 hrsz.-ú telek 8759 m² területből a törvényes rendelkezések mentén csak 2 építési telek alakítható ki, megdőlni annak jogalapja is, hogy 4 építési telek gépjármű forgalmához szükséges a Kakukkhegyi erdősor részleges, 6 méterre történő szélesítése.</p> <p>Továbbá a KVSZ 444. oldalán látható az a XI. kerületi szabályozás, amely a Kakukkhegyi erdősorra vonatkozik. A Kakukkhegyi erdősorral határos XI. kerületi telkek gépjárművel történő megközelítését a Kakukkhegyi út biztosítja, és nem a Kakukkhegyi</p>	<p>Műndezek mellett megemlíteném, hogy a 9055/18 hrsz.-ú ingatlan érintő - út céljára történő, tehát gépjármű forgalmat generáló - kiszajátítás több szomszédos ingatlan is „zavarosna”: hrsz.:9055/16, 9055/18, 9055/19.</p> <p>A szabályozási javaslat ennek tükrében készült 2005-ben és az azóta elkészült módosításokban is.</p> <p>A telekadóra vonatkozó rendelkezések kialakítása, meghatározása a Képviselő-testület hatásköre, így kívül esik a szabályozási terv kompetenciáján.</p>

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>erdősor.</p> <p>A Kakukkhegyi erdősor szélesítésével kapcsolatosan jelzem, hogy a Kakukkhegyi erdősor közvetlen közelében van az Irhás árok, mindkettőt a természet alakította ki a hegyvidék csapadékvízének elvezetése során. A Kakukkhegyi erdősor járófelülete mélyebben van, mint a telkek szintje, tehát a Kakukkhegyi erdősor maga is egy – az Irhás árokhoz hasonló, azzal közel párhuzamos – árok. Köztudott, hogy Irhás árok csapadékvíz elvezető árok befedése után, annak egy szakaszán el kellett hártani az omlásveszélyt. Közismert az is, hogy bár a Farkasréti Temető nem szolgál csapadék elvezetésre, ennek ellenére a felszín alatti réteg mozgása az 59-es villamos irányában fennáll. Mindezek alapján nem csupán a KVSZ 444. oldalán jelzett gépjárműforgalom zajhatásával lehet számolni a Kakukkhegyi erdősor részleges szélesítésének következményeként, hanem azzal a megcáfollathatatlan ténnyel is, hogy a meredek hegyoldalból érkező csapadék távozásának iránya is megváltozhat, illetve a felszín alatti agyagos köves rétegek természetes csúszása is felerősödhet, amelyek tovább fokozhatják a Kakukkhegyi út 13. és 11. telkek Kakukkhegyi útra történő csúszásának veszélyét, vagy azok Kakukkhegyi útra omlását. Már jelenleg is fennállhat az omlás veszély ennél a két teleknél a Kakukkhegyi úton.</p> <p>A KVSZ 443. és a KVSZ módosítási javaslat 445. oldalai alapján rögzíthető, hogy a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdőből az építési telkek kialakítását és a Kakukkhegyi erdősori kijárat létesítését kizárólag a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telek viszonylatában vizsgálja a településrendezés. Ezzel szemben az Étv. szerint belterület a település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része. A település történetileg kialakult belterületi része a KVSZ módosítási javaslat 444. oldalán is láthatóan a Kakukkhegyi úti és az Irhás ártki telkek. Ebből következően a 9055/23. hrsz.-ú külterületi erdő telekből kialakításra kerülő építési telkeknek nem csupán a 9055/23 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13-hoz, hanem valamennyi meglévő Kakukkhegyi és Irhás ártki telkekhez is szükséges illeszkednie. Az Étv. rendelkezéseivel</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>ellentétes egy telket a történetileg kialakult belterületből kiragadni, és kizárólag a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 13. telekhez viszonyítani a 9055/23. hrsz.-ú telket.</p> <p>Azzal, hogy a 14/2005. (VIII. 10.) helyi önkormányzati rendelet mindenkire nézve kötelezően elrendelte a 9055/22. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek Kakukkhegyi úti kijáratának a megszüntetését, egyúttal megszüntette a 9055/23. hrsz.-ú külterületi erdő kijáratát is.</p> <p>A fentiek alapján a 14/2005. (VIII 10.) önkormányzati rendelet által elrendelt 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. és a 9055/23 hrsz. Kakukkhegyi úti kijáratának megszüntetését tartalmazó XII kerületi hatályos rendezési terv megtalálható a KVSZ módosítás 444. oldalán. Ezúton mellékelem azt a 2003. július 28.-án hitelesített rendezési tervet, amely szerint több évtizedig - a 14/2005. (VIII. 10.) helyi önkormányzati rendelet hatályba lépéséig - a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő és a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek a Kakukkhegyi útra kijáratot rendelkezett. Ezt a kijáratot a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. biztosította, és biztosítja jelenleg is, amit a KVSZ módosítás 444. oldalán látható légi fotók is bizonyítanak.</p> <p>Továbbá a 253/1997. /XII. 20) Korm. rendelet 33. §. (1) szakasza értelmében épület csak olyan telken helyezhető el, amely gépjárművel közterületről, vagy magánútról megközelíthető, tehát a jelenlegi jogi környezet lehetővé teszi azt, hogy továbbra is a 9055/18. hrsz. Kakukkhegyi út 3. biztosítsa több építési telek gépjármű forgalmát az alábbiak következtében:</p> <p>Tekintettel arra, hogy a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 3. telek biztosította és jelenleg is biztosítja a 9055/22. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. és a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő kijáratát, továbbá annak Kakukkhegyi úti kijárat kb. 6 méter széles, az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének lehetősége jelenleg is biztosított.</p> <p>Továbbá a 2005. előtti hatályos rendezési terv adatai alapján az a magánút szakasz, amely a 9055/19. hrsz.-ú Kakukkhegyi út 5. telek nyugati részével határos oldalon van, a méréseim szerint 3,6 méter</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>széles, tehát szélesebb a KVSZ 444. oldal módosítási javaslata szerinti 3,1 méternél.</p> <p>A fentiek alapján a szőben forgó telkek gépjárművel történő megközelítéséhez a Kakukkegyi erdősor szélesítése szükséges, hiszen a Kakukkegyi út már meglévő (a Kakukkegyi erdősorra tervezetnél jelenleg is szélesebb és biztonságosabb) útja jelenleg is biztosítja azt.</p> <p>Továbbá a környező XI. és XII. kerületi telkek gépjárművel történő megközelíthetőségét is a Kakukkegyi út biztosítja.</p> <p>Amennyiben a 9055/23 hrsz. telekből kialakításra kerülő telkek magánútjának biztosításával a 9055/18. hrsz. Kakukkegyi út 3. telek területe lecsökkenne az építési övezeti besorolásban meghatározott legkisebb telk mérete alá, a közérdek és a tulajdonosoknak a tulajdona védelméhez fűződő érdekei közötti egyensúly biztosítható lenne a 9055/23 hrsz. telek területéből.</p> <p>(A KVSZ módosítás 445. oldalán a „Jóváhagyandó munkarész” ábrán látható a NATURA 2000 védettséget élvező erdőterülettel határosan az a védősáv, amely 9055/23. hrsz. és a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkegyi út 3. területén van. A 9055/23. hrsz.-ú telek védősávjából pótolható terület túlépítést nem eredményezne, mint ahogy a beépíthető területből történő pótlás sem, hiszen a magánúthoz felhasználásra kerülő terület szintén beépíthető terület.)</p> <p>A KVSZ módosítási javaslat (444. oldal) szerint a Kakukkegyi erdősor útszabályozást igényel, ezzel szemben a 9055/18 hrsz.-ú Kakukkegyi út 3. által biztosított Kakukkegyi úti kijárással ez a szabályozás szükségtelenné válik, és ezáltal nem okoz változást sem az ingatlanok fejlesztésében, sem a közlekedésben.</p> <p>Továbbá a Kakukkegyi úton jelenleg van vízvezeték és gázvezeték, csatornázása pedig folyamatban van. Ezzel szemben a Kakukkegyi erdősoron közművek még nem létesültek (KVSZ 445. oldal).</p> <p>A 9055/23 hrsz.-ú telekből kialakításra kerülő telkek esetében hiába épülnének a vízi közművek a Kakukkegyi erdősoron, mivel a terület lejt a 9055/18 hrsz.-ú Kakukkegyi út 3. felé, ezért a csatornázás, csapadékok elvezetés nem megoldható a Kakukkegyi erdősor felé a</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>9055/23 hrsz.-ú telekből kialakítandó telkek esetében. Ezzel szemben valamennyi 9055/23 hrsz.-ú telekből kialakításra kerülő teleknél a csatornázás, csapadékvíz elvezetés is megoldható a 9055/18 hrsz.-ú Kakukkehgyi út 3. Kakukkehgyi úti kijáratával</p> <p>A fentiek alapján a jelenlegi jogszabályi környezet a törvényes rendelkezések betartásával lehetőséget nyújt arra, hogy a 9055/23 hrsz. külterületi erdő területéből kialakításra kerülő két telek gépi árművel magánútról megközelíthető legyen a 9055/18. hrsz.-ú Kakukkehgyi út 3. Kakukkehgyi úti kijáratával</p> <p>A fentiek alapján kérem a fenti észrevételem f2velembé vételét a tulajdonom védelme érdekében.</p> <p>(Amennyiben a fenti észrevételeim mellőzésre kerülnének, attól még a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet ugyanúgy törvénysértő maradna, mint volt, valamint az új módosítás mindenkire nézve kötelezővé is tenné a törvénysértést. Ennek megfelelően az államigazgatás nem tagadhatná meg a védősáv beépítését, stb., mivel a hatályos rendelkezés az önkormányzati rendelet, annak ellenére, hogy törvényi rendelkezések megsértésén alapul.)</p> <p>További észrevételem a 9055/28 hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13. telek a KVSZ. alapján történő teljes kisajátításával kapcsolatban az alábbi:</p> <p>Tekintettel arra, hogy a KVSZ módosítás nem tartalmazza a kisajátítási törvénynek megfelelő tulajdon védelmet, ezért annak fenntartása is törvénysértő.</p> <p>A Kstv. jogalkotói szándék (preambulum) ugyanis nem az, hogy minden olyan esetben, amikor a legkisebb teleknagyságot szabályozás következtében nem éri el a beépítésre szánt terület, akkor kötelező azt kisajátítani, hanem ellenkezőleg, kötelező élni a szabályozás során minden olyan szabályozási eszközzel, amely lehetővé teszi azt, hogy a tulajdonos az ingatlan tulajdonát megtarthassa. A kivételes eszköz alatt pedig azt kell érteni, hogy kisajátításra akkor kerülhet sor, ha a tulajdonos érdekében áll a szabályozás után fennmaradó beépítésre szánt terület kisajátítása. Ezzel szemben KVSZ módosítás 445. oldala kizárja a tulajdonhoz való alapjogot, mivel mindenkire nézve kötelezően elrendeli az egész 9055/28. hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13.</p>	

Sor szám	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>kisajátítását. Törvényes lehetőség van arra, hogy ilyen esetben, mint amilyenbe a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkehgyi út 13. került (amennyiben azt nem sorozatos törvényes rendelkezések megsértése eredményezte) felmentést kaphasson az építési övezeti besorolás alsó határa alól. Ez ugyanis ugyanúgy településrendezési eszköz, mint például a telekalakítás övezethatár pontosítással, illetve módosítással. Ennek a törvényi lehetőségét a KVSZ. módosítás 8. oldala nem tartalmazza.</p> <p>Továbbá új, a korábbiaktól teljesen eltérő szabályt tartalmaz a Kstv. 6. § (3) bekezdése, mely szerint „nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el”. A teljes ingatlan kisajátításának ezen esetét a korábban hatályos Ktvr. tulajdonosi kérelemhez kötötte és csak belterületi beépíthető ingatlanok esetében tette lehetővé. Amennyiben a Kstv. ezen bekezdését oly módon értelmezzük és alkalmazzuk, hogy a legkisebb megengedett telekméretet el nem érő visszamaradó ingatlanrész kisajátításának erre irányuló tulajdonosi kérelem hiányában, netán a tulajdonos kifejezett tiltakozása ellenére is helye van, az alkotmányossági problémákat vet fel. A tulajdonjog alkotmányos védelme érdekében kisajátításra csak törvényben meghatározott közérdekű célból kerülhet sor. A visszamaradó, és a kisajátítás előtti állapothoz képest a tulajdonos számára objektíve használhatatlan vagy értéktelen ingatlanrésznek a tulajdonos kérelmére történő kisajátítása ugyancsak a tulajdonjog védelmét szolgálja. A legkisebb megengedett telekméretet el nem érő visszamaradó ingatlanrész kisajátítása vélhetően a helyi önkormányzatoknak a telkek elaprózódásának megakadályozásához, a település adottságaiból fakadó kívánatos telekméret biztosításához fűződő érdekét hivatott elősegíteni. Kérdéses azonban, hogy ez a települési érdek szembeállítható-e a tulajdonhoz fűződő alkotmányos joggal, azaz a tulajdonjognak a Kstv. 6. § (3) bekezdésében foglalt korlátozása kiállja-e az Alkotmánybíróság által kidolgozott szükségesség és arányosság próbáját abban az esetben, ha a tulajdonos a visszamaradó ingatlanrész kisajátítását nem kéri, vagy az ellen kifejezetten tiltakozik.</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>A 9055/24 rész tulajdonosaként a tulajdonom védelme érdekében az alábbiakat adom elő:</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet megszüntette a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkehgyi út 7. telek Kakukkehgyi úti kijáratát, ennek következtében az közútról nem megközelíthető. A 9055/24. hrsz. esetében pedig fenntartotta több évüzedes telekalakítást. Így kisajátításkor nemcsak az útszabályozás területe, hanem a 9055/24. hrsz.-ú telek útszabályozás után fennmaradó területe is kisajátításra kerülhet, ha a 14/2005. (VIII.10.) hatályában továbbra is fennmarad.</p> <p>Továbbá a 9055/24. hrsz ingatlan esetében – ami látszólag egy másik ügy, de nagyon is ide tartozik – A KVSZ felülvizsgálatát a jogi környezet változása indokolja, vagyis a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés. Tekintettel arra, hogy ennek a felülvizsgálatára eddig még nem került sor, így a kisajátításról szóló törvényi rendelkezéssel szemben elveszik a 9055/24 hrsz. tulajdonosaitól még annak a lehetőségét is, hogy a kisajátítás után a fennmaradó területet megtarthassák.</p> <p>Azzal pedig, hogy a jogi környezet kisajátításról szóló törvényi rendelkezésből eredő településrendezés kötelezettségét mellőzik, és fenntartják a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet hatályát, továbbra is mindenkit törvénytértésre köteleznek.</p> <p>Összefoglalva a fentieket:</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő 8759 m2 területéből elvileg kialakítható 4 építési telek telekalakításán alapul, amely a NATURA 2000 védősáv beépítését eredményezi, tehát törvénytértő. A 9055/22 hrsz.-ú Kakukkehgyi út 7. telek a Kakukkehgyi úti kijáratát megszüntette, amely azért törvénytértő mert az Etv. ennek még a lehetőségét is kizárja. Mivel megszüntette a 9055/22 hrsz. Kakukkehgyi úti kijáratát, így megszüntette a 9055/23 hrsz.-ú telek Kakukkehgyi úti kijáratát is. Tekintettel arra, hogy a 9055/23 hrsz.-ú Kakukkehgyi Úti kijáratát megszüntette, elrendelte a 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet alapján a 9055/23 hrsz. Kakukkehgyi erdősorra történő kijárat létesítését.</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>A 9055/23. hrsz. Kakukkhegyi erdősovi kijáratával és a Kakukkhegyi erdősovi részleges szélesítésével olyan mértékű terület csökkenést eredményezett a 9055/28. hrsz.-ú Kakukkhegyi Út 13. telek területében, hogy annak egésze kisajátításra kerülne a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés értelmében. Tekintettel arra, hogy a kerület városrendezési szabályzata nem tartalmazza azt a településrendezési eszközt, amely ennek az elkerülését lehetővé tenné, amelyre egyébként törvényi lehetőség van (de nem akkor, ha az ahhoz vezető Út törvénysértések sorozatából ered), ezért kötelezően elrendelné az egész ingatlan kisajátítását.</p> <p>Ez viszont sértené a magántulajdonhoz való alapvető jogot, miközben a probléma orvosolható lenne a korábbi, Kakukkhegyi Útra nyíló telekkijáratok visszaállításával is, a már meglévő, történetileg kialakult települési telekstruktúrába és infrastruktúrába való súlyos beavatkozás nélkül, hosszú évtizedek óta meglévő, generációkon átívelő magántulajdonú telkek kisajátítása nélkül.</p> <p>Az indítványozott módosítás a 9055/23 hrsz.-ú külterületi erdő tulajdonosainak elvi lehetőségét emelte önkormányzati rendelet szintjére a törvényi rendelkezések megsértésével, és az abban foglaltak fenntartásával elrendeli mindenkire nézve kötelezően a törvénysértést. Ugyanez a helyzet állt elő, amikor a KVSZ. a kisajátításról szóló törvényi rendelkezés ellenére nem alkalmazta a városrendezési szabályozás eszközét, a minimális telekméret alól felmentést.</p> <p>A 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet hatályba lépésétől nem gyakorolhatom az építési jogaimat sem.</p> <p>Továbbá azzal, hogy a 9055/22 hrsz.-ú Kakukkhegyi út 7. telek Kakukkhegyi úti kijárat megszüntetését fenntartja a 14/2005 (VIII. 10.) rendeleletében foglaltak szerint, mely szintén törvénysértésen alapul, a 9055/24. hrsz.-ú teleknél is alapjogokat sért. Ez esetben ugyanis elvonja kisajátításkor a tulajdonosok döntési jogát, elrendelve a kisajátítás utáni terület egészének a kisajátítását. Továbbá ez esetben is biztosítható lenne a közérdek és a tulajdonosoknak a tulajdona védelméhez fűződő érdekei közötti egyensúly a felülvizsgálati eljárás</p>	

Sor szá m	Észrevétel	Válaszok, indoklások
	<p>szórán.</p> <p>A helyi rendelkezés ez esetben sem reagál a megváltozott jogi környezetre és a 9055/22. hrsz.-ú Kakukhegyi út 7. telek tulajdonosának érdekeit emeli helyi önkormányzati rendelet szintjére, amely ellentétes a törvényi rendelkezésekkel, és végeredményben törvénysértésre kötelez, szintén alapjogokat sértve.</p> <p>A tervezett KVSZ módosítás a jogrendszerbe nem illeszkedik, mivel a fentiek alapján belátható hogy törvénysértések sorozatán alapul, és törvénysértésre kötelez, valamint alapjogokat sért, és nem nyújt lehetőséget a fellebbezésre.</p> <p>Az önkormányzat által alkalmazott jogalkotás a KVSZ szabályozási rendszere által kiszolgáltatottá tett. Ennek során ugyanis az észrevételeimet a szakmai szempontokra való hivatkozással elutasította a tervező, ennek következtében egy tulajdonosi kör érdeke mentén törvénysértések sorozatával alakította a kerület városrendezési szabályzatát, amely végeredményben az alapjogok sérelméhez vezetett.</p> <p>Az állampolgároktól nem várható el, hogy a törvények, rendelkezések teljes ismeretével rendelkezzen, mivel csak ez esetben van lehetősége észrevétellel élni.</p> <p>Észrevételem támogatását előre is köszönöm.</p>	