



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, illetve el nem fogadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015 januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben (TSZT és FRSZ) és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfeleltetve a fővárosi településrendezési eszközöknek (TSZT és FRSZ). A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

A mostani ütemben a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosítását szeretnénk elvégezni, a továbbiakban ismertetett változásokkal. A KÉSZ területe az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a Városmajor u. 70. szám alatti telken tervezett, Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika új épületét foglalja magában.

A rendelet-tervezet az Önkormányzat honlapján is megtekinthető.
(<https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/koncepciok-strategiak/keszulo-keruleti-epitesi>)

Változtatási szándékok

A módosítás a Városmajor u. 70. szám alatti ingatlanon tervezett, a Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika kiemelt beruházásban megvalósuló új épületének megvalósítását segíti.

- Az új épület beépítési terve épületmagassági értékkel számolta a beépítési magasságot, a KÉSZ-ben azonban a zárt sorú beépítési területre alkalmazott párkánymagassági érték került meghatározásra, amely egy szigorúbb paraméter. Az épületmagasságot a jogszabályok szerint egy átlagszámítással kell meghatározni, míg a párkánymagasság a csatlakozó terepszinttől mért konkrét értéket jelent. A módosítással a párkánymagassági előírás 16 méterről 18,5 méterre változik, ezzel a tervezett új épület magasságában illeszkedni tud a csatlakozó lakóépülethez.
- A módosítás másik eleme azt teszi lehetővé, hogy az új tömb terepszint alatti részfala az Acsádi Ignác utca alá 1,2 méterrel benyúlhasson.

Egyeztetési eljárás

A kerület teljes területére készülő KÉSZ egyeztetése a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban került megindításra.

A KÉSZ módosítási eljárása során az egyeztetés Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárásban történik.



A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2019. május 15-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2019. május 31-ig Önkormányzatunknak. 2019. május 23-án a településrendezési terv egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt. A lakossági fórumon elhangzott, valamint a beérkezett véleményeket, észrevételeket az előterjesztés mellékletei tartalmazzák, az elfogadásra javasolt véleményeket az 1a. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indoklást az 1b. melléklet tartalmazza. Az 1c. mellékletben a döntést nem igénylő észrevételek kerültek felsorolásra.

Kérem a tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.48. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítás egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1a. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.48 pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítás egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1b. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. június „11.”


Dr. Vácz János
alpolgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

XII. kerület, Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület KÉSZ módosítás Véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

1. Lakossági fórumon megtett vélemény

Iktatószám: -

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.1.	A mélygarázs megközelítését a hatályos előírások szerint az alacsonyabbrendű útról kell biztosítani, a jelenlegi tervek ezzel ellentétesek.	Elfogadásra javasolt. A kórházfejlesztés esetén a parkolóterület számának maximalizálása érdekében a parkolószínt az egyirányú közlekedés javasolt, emiatt a rendelet 23.§ (2) bekezdése törlésre kerül.

XII. kerület, Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület KÉSZ módosítás Véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

1. Levegő Munkacsoport

Htatószám: 22/2019

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.1.	Mivel a terepszint feletti beépítési arány lehetővé teszi, javasoljuk a szabályozásban a zöldfelület terjedelmének legkisebb mértékét 10%-ról 15%-ra növelni és lehetőleg háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként megvalósítani.	Elfogadásra nem javasolt. A hatályos KÉSZ 100% terepszint alatti beépítést tesz lehetővé, ennek kihasználása esetén a 10% zöldfelület biztosítása a 253/1997 Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján történő tetőkeret beszámításával lehetséges. A rendelet alapján, ha 50 cm termőréteg kerül elhelyezésre, akkor a 40% beszámíthatóság miatt az előírt 10% minimális zöldfelület a valóságban 25% növényállományt jelent. Háromszintes növényállomány létesítése esetén az említett rendelet 81 cm feletti termőréteget ír elő 75% beszámíthatósággal, így a valóságban 13,3% tényleges zöld terület kerül kialakításra, ami a jelenleg előírt terület közel fele.

XII. kerület, Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület KÉSZ módosítás Véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

1. Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, Budapest Fővárosi Kirendeltség – Fejlesztési Osztály

Ikzfatószám: -

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.	<p>A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Budapest Fővárosi Kirendeltsége a VEKOP-6.3.1-16 Gyermekotthonok kiváltása, gyermekotthonok korszerűsítése, hiányzó gyermekotthoni kapacitások létrehozása projekt kiírás alapján elnyerte a VEKOP-6.3.1-16-2016-00011 "Szebb otthonokért" Gyermekotthoni és lakásoththoni korszerűsítés a Közép-magyarországi régióban projektet, melyet részben a Közép Útógondozói és Gyermekotthoni Központ 1122 Budapest, Acsódy Ignác u. 3. sz. alatt valósít meg.</p> <p>A projekt kiírás szerint: „A közösségi célú funkciókat ellátó és/vagy ügyfélforgalmat lebonyolító és/vagy állandó munkavégzés helyszínreül szolgáló épületépületrész építése/fejlesztése során kötelező a projektarányos akadálymentesítés.” Ennek keretében szükséges 1 db akadálymentes parkoló kijelölése az ingatlan előtt, vagy az ingatlan területén.</p> <p>Mivel az ingatlan egy meredek utcán helyezkedik el, nincs lehetőség a közterületen a parkolóhely kijelölésére, így az ingatlan területén szeretnénk a parkolót kialakítani. Jelenleg az ingatlan már rendelkezik 1 db nagykapuval, ott azonban folyamatos a Gyermekotthon napi működéséhez szükséges élelmiszer szállítás, mosodai szolgáltatáshoz kapcsolódó szállítás, egyéb szállítások, melyek nem teszik lehetővé, hogy az akadálymentes személyszállításhoz szükséges parkolót ott kijelöljük. Ennek okán valamint a 6/2019 (III. 5.) Önkormányzati rendelet 16. pont 23 § 1. bekezdés b. pontja alapján kérjük, engedélyezzék a személygépjármű számára önálló kapcsolat létesítését.</p> <p>Amennyiben a fenti Önkormányzati rendelet, valamint az általunk megjelölték alapján nem engedélyezhető a kapunyitási lehetőség, kérjük segítségüket a Kerületi Szabályozási Terv módosításában, mely lehetővé tenné a projekt kötelező elemeként a személygépjármű számára külön kapu nyitását és így a parkoló kialakítását.</p> <p>Engedély kérelmünkhöz csatoltan megküldjük a parkoló tervdokumentációját.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A KÉSZ jelenleg is lehetőséget ad a második kapubehajtó létesítésére:</p> <p>23. § (1) <i>Építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útsattakozás) minimálisan szükséges ki-bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:</i></p> <p>a) <i>személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,</i></p> <p>b) <i>rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.</i></p>

2. Levegő Munkacsoport

Iktatószám: 22/2019

Ssz.	Vélemény	Válasz
2.1.	A párkánymagasság megengedett legnagyobb mértékének a tervezett 18,1 métertől való eltérését, a Városmajori Szív- és Erygyógyászati Klinika meglévő épületéhez való illeszkedés érdekében 18,5 méterre való módosítását városképi szempontból célszerűnek tartjuk.	Döntést nem igényel.
2.2.	A Rendelet 10 fejezetének a 13/A.§-al való kiegészítését, mely szerint „Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá legfeljebb 1,2 m-re nyúlhat be.”, a technikai adottságoknak való megfelelés érdekében ezen a helyen elkerülhetetlenek tartjuk.	Döntést nem igényel.

3. Sági Péter

Iktatószám: -

Ssz.	Vélemény	Válasz
3.1.	A rendelettervezet alapján tervezett beépítési program jogszabályt sért. A bővítés, a közel 5 000 m ² alapterület a vázlattev szerint nem fér bele a kialakult párkánymagasság keretébe. Ezzel indokolható egyedül a rendelettervezet módosítása. A tervezett párkánymagasság jelentős (min egy emelettel megemelt) magasztása azonban súlyosan hátrányosan érinti a szomszédos ingatlanokat. Hiába kiemelt kormányberuházás, a beruházó/tervező meg kellett volna vizsgálnia, nincs-e más módja a kívánt hasznos alapterület növelésnek. A Vm 72 részéről már a februári rendelettervezet ismertetésekor jeleztük, h a mélygarázs telekhatár alatt „átnyúló” megoldásával szükségletenné válna a jelentős párkánymelés. A tervezett mélygarázs(ok) 25 szgk férőhelye sem elegendes a várható forgalomnövekedéshez. A tanulmányok-részletelesen nem értékelhető- utalása szerint az a Vm 70 mélygarázsait a Városmajor u. felől lehet(ne) majd megközelíteni. A vonatkozó jogszabályok alapján azonban a garázslehatjót az Acsády utca -az alacsonyabb rendű közterület /út-felületi oldalon lehetne kialakítani. Jelenlegi formájában a vázlattev jogszabályt sért.	Döntést nem igényel. A vélemény a vázlattevvel kapcsolatban fogalmaz meg észrevételeket, nem a KÉSZ hatáskörébe tartozik.

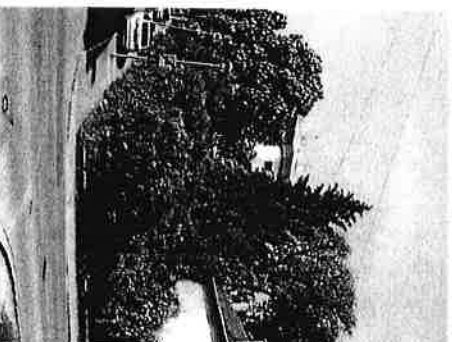
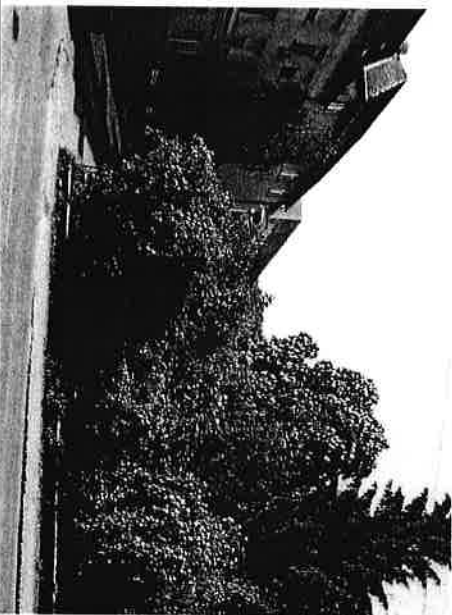
Ssz.	Vélemény	Válassz
3.2.	<p>A Városmajor utca és Acscády kereszteződés közlekedési sávjai nem felelnek meg a kiemelt útvonal busz közlekedésének és a gyalogosokat veszélyezteli.</p> <p>A Vm 70 előtti járdaszakasz nem biztosítja a megfelelő/szabványos úrszelvény méretet, a járda jelenleg ezenkívül sem biztonságos. (bizonyítja ezt az utóbbi években többször elsodort járdakortát, mely jelenleg is romos) A tervezett lehajlókát (a biztonságos lehajtás, a szabványos fordulóívек biztosítása és a balesetmentes járdahasználat érdekében) szintbeli feltételek korlátozzák. Ennek megoldása érdekében a Városmajor utca nyomvonala és forgalomtechnikai kialakítása és a tervezett klinikai forgalom egyeztetése szükséges.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A vélemény nem a KÉSZ hatáskörbe tartozó észrevételeket tartalmaz.</p>
3.3.	<p>A látványterv hannis látszatot nyújt, mintha a Vm70 telkének D-i harmadában a beépítés után 10 m-es fák lennének, miközben oda max bokrok telepíthetők.</p> <p>A Vm70 teljes (100%) művelési kialakítása a tanulmány életfákkal kapcsolatos „ajánlásait” teljesen értelmezhetetlenné teszi. A telken jelenleg álló (min. 40-50 éves) gesztenyék semmilyen ismert technológiával nem menthetőek meg. A telek hegyfőli, D-i oldalán megmaradó zöldfelület járható zöldtelekként alakítható ki. Nem tartalmaz a beruházási program még utalást sem az elpusztítandó 5 fa pótlására sem. A tervezett mélygarázs építése nagy valószínűséggel megsérti a telek D-Ny-i sarka mellett álló 70-80 évesre becsült, 30 m magas hársfát is, melynek elpusztulása kiemelt környezeti (a Budapest szálló felőli nézve városképi) értéket veszélyeztet. Ennek vizsgálata nélkül felelőtlenség a tervek elfogadása.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A vélemény nem a KÉSZ hatáskörbe tartozó észrevételeket tartalmaz.</p> <p>A fás szárú növények védelméről az 58/2018. Önkormányzati rendelet rendelkezik.</p>
3.4.	<p>A Vm 70-72 ingatlanok mélygarázsainak együttes kialakításával a szükséges hasznos beépített terület és egyúttal a Vm 70 ingatlan déli oldalán álló 40-50 éves fák egy részének megtartása is biztosítható lenne.</p> <p>A telekhatáron álló Vm 72 épület társasház, melyen 1981-ben kiadott építési engedély birtokában az Építéstudományi Intézet végzett el az épület teljes hosszában emeletárépitést. A társasház alagsora mélygarázs céljára hasznosítható lenne.</p> <p>A társasházhoz tartozó telek, még az adásvételi szerződések szerint is 2000 m² méretének felére csökkentve is, optimális lehetőséget kínál a mélygarázs részbeni klinikai bővítés céljára történő felhasználására. (A telek déli oldalát a Rubik Stúdió bérelte, egy engedély nélkül épített</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A vélemény nem a KÉSZ hatáskörbe tartozó észrevételeket tartalmaz.</p>

Ssz.	Vélemény	Válasz
	<p>raktárépülettel. A raktárépület lebontása után a ca 1000 m²-es telekrészt a kollégium részére ismeretlen jogügylet keretében- elcsatolták.) Az engedélyezési terv előkészítése feltételeként ezeket a körülményeket, mint tervezési paramétereket/alapadatokat szükséges feltárni és a végleges tervek kialakításánál figyelembe venni.</p>	
3.5.	<p>A zártosori beépítés jelen állapotában a Vm 72 tűzfalán „túlnyúló” 10x9 m-es tűzfal (amennyiben az új beépítésnél megtartaná) nyílászárókkal nem nyitható meg, további beépítés pedig csak az előírt védőtávolságokkal tervezhető.</p> <p>A Vm 72 oromfalán található K-i tájolású nyílászárók, valamint a Vm 70 tetőfelépítményének nyílászárói/napkollektorai, épületgépeszeti berendezései és az Acsády köz 5., valamint a Vm 72 helyiségeinek betekintési/kilitási viszonyait össze kell hangolni. Ezeket a tervezési peremfeltételeket az előkészítő anyag meg sem említi. Metszet/alaprajzok nélkül érdemben nem értékelhetőek a „látványtervek”!</p>	<p>Döntést nem igényel. A vélemény nem a KÉSZ hatáskörbe tartozó észrevételeket tartalmaz.</p>

4. Városmajori Parkbarátok

Iktatószám: -

Ssz.	Vélemény	Válasz
4.1.	<p>Megkaptuk (internetes) hozzászólásra a fenti területre vonatkozó rövid módosítási tervezetet. Ennek bevezetőjéből kiderül, azért van szükség kis változtatásokra, mert az építési tervek már körvonalazódtak. Ezt mi úgy értelmezzük, hogy a KÉSZ-nek igazodnia kell az építési elképzelésekhez, azaz tovább növelni például az építmény magasságát.</p> <p>Ha a Várostervezési Iroda ilyen, pusztán kiszolgáló helyzetben van, akkor Egyesületünknek még kevésbé lehet beleszólása az ügybe. Véleményünk most is az, amit részletesen megírtuk 2019.2.15-i levelünkben.</p> <p>Több szavunk nincs, csak két képet küldünk. Most így néz ki az Acsády–Városmajor utca sarka, ahol 18,5 méter magas épület fogja majd „javítani” a városképet.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A Városmajor utca 70. ingatlan fejlesztése nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.</p> <p>A párkánymagasság emelésére az építménymagasság és a párkánymagasság számítási metódusának elérése miatt vált szükségessé a megépíthető épület tényleges magassága nem változott.</p>



5. Lakossági fórumon megtett vélemény

Idatalszám: -

Ssz.	Vélemény	Válasz
5.1.	<p>Kertületi lakos: A Városmajor utca úrszelvénye nem felel meg buszközlekedésre. Javasolja, hogy a Városmajor utca 74. számától csináljanak fordulósávot a Klinika új tömbjének megközelítésére, a megnövekvő forgalom miatt.</p>	<p>Döntést nem igényel. Az észrevétel forgalomtechnikai kérdés, szabályozási vonzata nincs, mivel a Városmajor utca szélessége a meglévő beépítések miatt adott.</p>

