

1. melléklet – a véleményvezérségi eljárásban érkezett elfogadásra javasolt vélemények

Gyógyfű utca, Svábhegy, Királyhágó KÉSZ véleményvezérségi eljárásban érkezett vélemények – tervezői válaszok

VÉLEMÉNY		TERVEZŐI VÁLASZ	
Budapest Főváros Kormányhivatala – Állami Főépitész			
<p>II. A hatáskörömben tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim</p> <p>A megküldött tervek közül a Maros utcai KÉSZ tervezet értelmező rendelkezéssel közt szereplő „közüzetelői hozzájárulás alapján létesíthető” kitétel nem szerepelhet a rendeletben, az csak kerületi közterület használati rendelemben szerepelhet.</p> <p>A szintén csak a Maros utcai tervezetben szereplő „közlekedési hatóság engedélye alapján létesíthető” kitétel nem szerepelhet a rendeletben, kérem, mellőzzék.</p> <p>A KÉSZ tervekben kiosk fogalom meghatározásában kérem, használjanak rugalmas hivatkozást.</p> <p>A zártosru beépítési módra vonatkozó előírások közt szereplő „az építési hely a telek egésze” és „a telek utcafront felőli 50 %-án épület nem építhető” mondatrészek ellentmondásban állnak, kérem, pontosítsák.</p>			
<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A 2. § 5. pontjából törölni kerül az alábbi szövegrész: – közüzetelői hozzájárulás alapján létesíthető –</p> <p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A 2. § 10. pontjából törölni kerül az alábbi szövegrész: – közlekedési hatóság engedélye alapján létesíthető –</p> <p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A kiosk fogalom meghatározása módosul: „A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék...”</p> <p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az előírás módosul: „A zártosru beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen ...”</p>			

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Gyógyfű

A megküldött levdokumentáció alátámasztó munkarészben a *Művi értékvédelem* című fejezetben a *településkép védelméről* szóló 30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelettel védett épületek (Ráth György utca 7-9. – Kék Galyó utca 3-13. és a 6998/13 hrsz-ú ingatlanon található képolna) felsorolása kimaradt, ezt pótolni szükséges.

Elfogadásra javasolt.

A felsorolásból kimaradt fővárosi védett épület az alátámasztó munkarész Művi értékvédelem c. fejezetében pótlásra került.

Kerületi lakos, építész tervező

Tisztelt Főépítész Iroda!

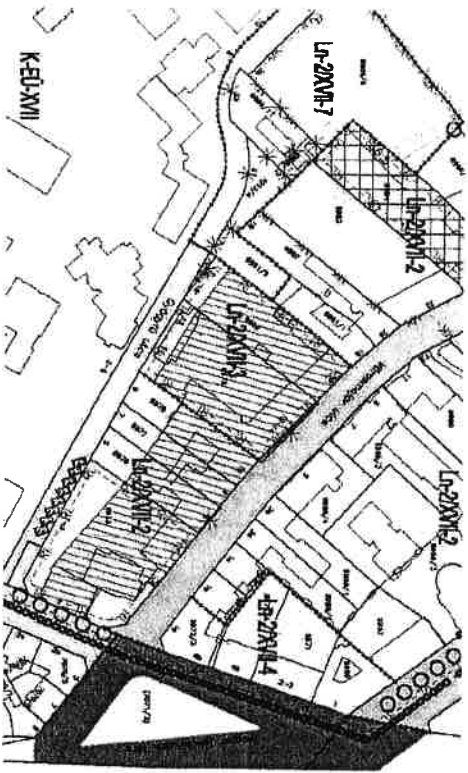
Örömmel fogadtam kollégáimmal az új készülő KÉSZ rendeleteket. Egy észrevételünk van, amit jelen levelemben szeretnék megfogalmazni. A „Svábhegy” KÉSZ szövegezésében leírtak szerint lakóépületekben minden megkezdett bruttó 100m² szinterület után kötelező biztosítani egy darab személygépjármű beálló helyet épületen belül (kivéve a meredekebb telkek esetén lévő kedvezményeket). Kollégáimmal sok családi házát tervezünk a 12. kerületben. Ezek legtöbbször nagy méretű házak, egy-egy családnak. Általában 500-600m²-esek. Ezek esetében kötelező lenne a KÉSZ szerint 5-6 parkolóhely létesítése épületen belül. A legtöbb családban nincs ennyi autó és jelentős költségnövekedést is jelent ennyi autóbeálló megépítése. Társasházak esetében ekkora épületnél és például 3 lakásnál teljesen indokolt a szinterületre kikalkulált 6 autó, lakásonként 2. Családi házak esetében viszont nem érzem életszerűnek. Az eddigi szabályozás szerinti 2 autó biztosítása ilyen esetekben valóban kevés és nagyon jó előrelépés, hogy méretes családi villák több beállót kapjanak. Kérem a Tisztelt Főépítész Iroda Munkatársait, fontolják meg ezt a kitételel. Jónak tartanám például, ha a 100m² bruttó szinterületenként kellene 1 autó beálló biztosítása, de lakóegységenként maximum 3-4 db lenne szükséges. Ezzel a megoldással a társasházi lakások parkolói még mindig biztosítva lennének, viszont a családi házakat nem terhelné túl nagy köteletség. Köszönettel veszem a jogszabály ezen részének megfontolását!

Elfogadásra javasolt.

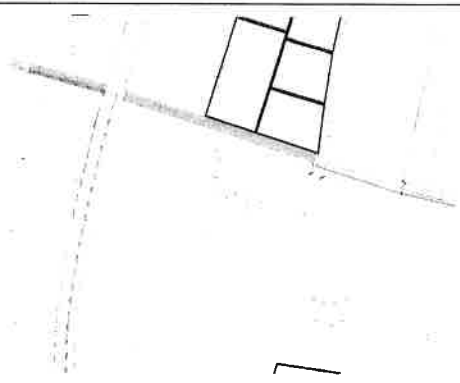
Az előírás kiegészítésre kerül oly módon, hogy lakásonként – annak méretétől függetlenül – maximum 3 parkolóhelyet kell csak létesíteni.

Levegő Munkacsoport	
A rendelet tervezet szövegében javasolt kisebb kiegészítésünk illetve módosításunk:	
7. § (2) bekezdés: Amennyiben a parkolók növény-sávjaiba telepített fák mennyisége beszámítható lesz a kötelezően telepítendő fák mennyiségébe, a parkolók növény-sávjai aláépítetlen talajon, a fák gyökérzetének kifejlődéséhez megfelelő szélességgel kell rendelkezzenek.	Elfogadásra javasolt. A 7. § a zöldfelületek kialakításának általános előírásait tartalmazza. Új parkolókat terepszint alatti beépítés felszínén is kialakíthatnak, mely esetben az aláépítetlen talaj követelménye nem teljesülhet. A 7. § (2) kiegészítésre kerül az alábbiak szerint: „(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fentartani. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m ² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.”
III. „Királyhágó” KÉSZ Németsvölgyi út – Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér - Stromfeld Aurél út által határolt terület A rendelet tervezet szövegében javasolt kisebb kiegészítésünk illetve módosításunk: 7. § (2) bekezdés: Amennyiben a parkolók növény-sávjaiba telepített fák mennyisége beszámítható lesz a kötelezően telepítendő fák mennyiségébe, a parkolók növény-sávjai aláépítetlen talajon, a fák gyökérzetének kifejlődéséhez megfelelő szélességgel kell rendelkezzenek.	Elfogadásra javasolt. A 7. § a zöldfelületek kialakításának általános előírásait tartalmazza. Új parkolókat terepszint alatti beépítés felszínén is kialakíthatnak, mely esetben az aláépítetlen talaj követelménye nem teljesülhet. A 7. § (2) kiegészítésre kerül az alábbiak szerint: „(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fentartani. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m ² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.”
Fáber Kft.	
Mindeharam kerületi építési szabályzattal kapcsolatban javasolom felülvizsgálni az alábbi előírásokat: Zöldfelületek kialakítása: az (5) vízfelületekre vonatkozó pont esetében javaslom az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 5. számú mellékletének 2 táblázatában szereplő fogalmakat használni. (pl.: Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel	Elfogadásra javasolt. Az előírás a következőre módosul: „A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.”

<p>csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be, szigetelt mederrel kialakított mesterséges vízfelület a zöldfelületbe nem számítható be)</p>	
<p>(3) Az egyértelműség kedvéért javasalom kiegészíteni: Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során - az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor (szinteltolás esetén, vagy ha a legfelső nem teljes szint nem kell minden lapostetős részen, csak a legfelsőn)</p>	<p>Elfogadásra javasolt: Az előírás a javaslat szerint kiegészítésre kerül.</p>
<p>Beépítésre vonatkozó előírások: Javasalom a melléképtípményekre, kiegészítő rendelkezésű épületekre, kiszolgáló épületekre vonatkozó definíciókat egységesíteni.</p>	<p>Elfogadásra javasolt: A rendelettervezetben a beépítésre vonatkozó általános előírások között a telkenként elhelyezhető épületeket meghatározó szabálynál a fogalomhasználat egységesítésre kerül: „telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető” és „kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet”. A rendelettervezet részletes építési övezeti előírásainál ugyancsak a kiszolgáló épületekre találhatóak előírások. A melléképtípmény fogalmát az OTÉK határozza meg.</p>
<p>Telekalakítás: Kérem felülvizsgálni a nyúlványos telkek létesítését tiltó rendelkezést.</p>	<p>Elfogadásra javasolt: A korlátozó rendelkezés törlésre kerül.</p>
<p>Fenntarthatósági előírások: (1) A kedvezmény a szöveg alapján jelenleg csak a beépítés mértékére terjed ki, az alapterületi növekmény viszont a bruttó szinterület növekedését is eredményezi, ezt össze kell hangolni.</p>	<p>Elfogadásra javasolt: Az előírás kiegészítő: „a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szinterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szinterület”</p>
<p>(2) Lapostetős épület esetén ha nem az egész épületen, csak egy részén létesül lapostető (ilyen lehet a 40 m² nél kisebb , illetve napkollektor/napelem által igénybe vett részek) akkor is igénybe vehető a kedvezményes, megnövelt beépítési magasság.</p>	<p>Elfogadásra javasolt: Az előírás a következőre módosul: „Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.”</p>
<p>(5) Az egyértelműség kedvéért javasalom kiegészíteni: ...ha az épületben a</p>	<p>Elfogadásra javasolt: Az előírás kiegészítésre kerül az “épületben” szóval.</p>

<p>Lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerüli elhelyezésre.</p>	
<p>A Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatához kapcsolódó észrevétel: Nem javaslom a Normafa út 26. és 28. szám alatti ingatlanok övezeti besorolásának módosítását. Béla király út – Kút völgyi út – Csillagvölgyi út találkozásánál körforgalom kialakítása javasolt. Kérjük a szabályozási vonal felülvizsgálatát.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. A Normafa út 26-28. szám alatti ingatlanok továbbra is alapintézményi övezetben maradnak, paramétermódosítás nélkül. Elfogadásra javasolt. A szabályozási vonal módosításra került.</p>
<p>Városmajor utcai tulajdonos Gyógyfű KÉSZ Az egyvezetési felületen látható KÉSZ tervezeten kérjük pontosítani az ingatlanon az építési helyet az alábbi telepítési tanulmánytervi javaslat szerint. JAVASOLT KSZT KVAGAGT:</p>	<p>Elfogadásra javasolt. A Gyógyfű u. szabályozási tervlapján módosításra került a Városmajor u. 12-16. ingatlanokat érintő építési hely (Gyógyfű u. előkert 8,0 méter).</p>
	
<p>Királyhágó téri tulajdonos Királyhágó KÉSZ TÉRSZINTI LAKÁSOK</p>	<p>Elfogadásra javasolt. A javasolt megfogalmazás nem alkalmas a cél elérésére, mert ebben a formában csak a pontosan a közterület szintjére eső</p>

<p>A jogszabálytervezet eredeti megfogalmazása:</p> <p>„(4) Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, a közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”</p> <p>Javaslat egy mellékmondat beszúrása:</p> <p>„(4) Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, a közterület felé, az érintett közterület szintjére eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”</p>	<p>szinteken kellene szolgáltató, kiskereskedelmi rendeltetést kialakítani. A cél az volt, hogy a járdaszintről elérhető szinteken legyen ilyen rendeltetés. Az előírás a következőképpen módosul:</p> <p>„Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”</p>
<p>BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG</p> <p>OTÉK Fogalommeghatározások:</p> <p>„98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszévonalá, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalá, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszévonalá közötti függőlegesen mért távolság.”</p> <p>A definíció a lapostetős kialakítást kifejezetten bünteti: a lapostetős épület párkánymagasságát a legfelső zárófödém felső síkja adja függetlenül az adott födémszakasz helyzetétől.</p> <p>A definíció nem értelmezi a lejtős terepet, és az ebből adódó eltérő szintszámú épületrészeket, így, ha szó szerint kell értelmezni, akkor egy adott homlokzat párkánymagasságát adott esetben a kérdéses homlokzattól teljesen független (más épülethez tartozó) zárófödém felső síkja fogja meghatározni.</p> <p>Így 22 m építménymagassági előírás lenne megfelelő.</p> <p>Megítélésem szerint indokolt lenne ez utóbbi mennyiség használata az emelt értékkel. Az érték megemlése nem ördögtől való: ha egyik mennyiségről másikra tér át a szabályozás érteleme szerinti, hogy nem ugyanazokkal az értékekkel kell áttérni, hiszen másft fejeznek ki a különböző mennyiségek.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezetben 20,0 méteres legnagyobb párkánymagasság helyett 22,0 méteres legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, mely a jelenleg hatályos szabályozásban meghatározott építménymagasságnak felel meg.</p>

<p>Alkony úti lakó</p>	
<p>Kérjük felülvizsgálni a megtartandó fás növényállomány jelölést és helyette megtartandó fa jelöléssel védeni az értékes növényállományt az Alkony út környezetében.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Az észrevétel alapján a szabályozási terv az alábbi kivágot szerint módosul.</p> 
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</p> <p>„Királyhágó” KÉSZ:</p> <p>A Hollósy Simon utcában is indokoltnak tartjuk a fasorok védelmét (hasonlóan a Margaréia utcai és Kiss J. Altb. utcai megtartandó fasorokhoz.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A fasorok feltüntetésre kerülnek.</p>