

**XII. kerület, Fodor utca menti területek KÉSZ, Istenhegy KÉSZ módosítás, Kalóz utca – Pinty utca KÉSZ módosítás  
Véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok**


**2. Kerületi lakos**

Ügyiratszám: -

<b>Ssz.</b>	<b>Vélemény</b>	<b>Válasz</b>
2.2.	<p>A nevezett területet jelenleg 3 oldalról lényegében kisvárosias terület veszi körüli, és csak egy oldalon - lényegében egy telken, a Fővárosi Önkormányzat ldősek otthona telkén keresztüli - határos a további kertvárosias területekkel. A nevezett területen több, a rendelettervezetben meghatározott mutatókat meghaladó épület található (többek között a 8558/2, 8558/15, 8558/16, 8558/18, 8558/25 hrsz, ill. a Tamási Áron u. 12/B. telekkel természetben határos [a térképen jelzett teleknyúlvány a természetben a másik oldalon helyezkedik el] 8558/7 hrsz, stb. ingatlanokon elhelyezett épületek).</p> <p>Az előbbiekre tekintettel - és figyelemmel a jelenlegi jogszabályokra, a terület adottságaira - azt véleményt fogalmazom meg a rendelet tervezetével kapcsolatban, hogy <b>a hivatkozott területen a legmagasabb épületmagasság 7,5 méterben kerülfőn meghatározásra.</b></p> <p>Ezen egyetlen paraméter változtatása a többi korlátozó paraméter érintetlenül hagyása mellett véleményem szerint teljes körűen biztosítja a területtel kapcsolatos városrendezési és településszerkezeti célok megvalósulását, miközben az érintett néhány teleken ez a kis módosítás lehetővé teszi a kornak megfelelő (és környékhez is illeszkedő) épület építését.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A maximális épületmagasság 7,5 méterben történő meghatározása a kialakult állapotnak megfelelően javasolt.</p> <p>A tömbben lévő, nagyobb beépítési mértékkel, szinterületi mutatóval és épületmagassággal rendelkező telkek tovább már nem fejleszthetők, a még nem kialakult ingatlanok fejlesztése, az utcaképhez való illeszkedése, a szemközti oldalakon kialakult állapotnak a figyelembevétele miatt indokolt.</p>
2.3.	<p>A rendelettervezet véleménynek megfelelő módosítására a következő javaslatot ajánlom szíves figyelembe:</p> <p>A 2. sz. melléklet táblázatban az Lke-2/XXVI-2 építési övezet adatait tartalmazó sor alá beszűrésre kerül egy új sor, melyben az építési övezet megnevezése: Lke-2/XXVI-2A, a hozzá tartozó paraméterek (mértékek) pedig a legmagasabb épületmagasság kivételével megegyeznének az Lke-2/XXVI-2 építési övezet adataival. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m. Kérem véleményem szíves figyelembevételét, és a rendelettervezet szíves módosítását, ill. a véleménnyel módosított tartalommal történő elfogadását.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A véleményező által javasolt Lke-2/XXVI-2A jelű építési övezet helyett új Lke-2/XXVI-3 építési övezet kerül kialakításra, a javasolt 7,5 méteres épületmagassággal.</p> <p>Az új Lke-2/XXVI-3 építési övezet a Lke-2/XXVI-2 paramétereitől csak az épületmagasságban tér el, ami 7,5 méterben kerül megállapításra.</p> <p>A korábbi Lke-2/XXVI-3 építési övezet új megnevezése, a paraméterek változtatása nélküli Lke-2/XXVI-4-re módosul.</p>



Ssz.	Vélemény	Válasz
	<p>Az előbbiekre tekintettel - és figyelemmel a jelenlegi jogszabályokra, a terület adottságaira - azt véleményyt fogalmazom meg a rendelet tervezetével kapcsolatban, hogy a hivatkozott területen a legmagasabb épületmagasság 7,5 méterben kerüljön meghatározásra.</p> <p>Jól látható a légifonton – ahogyan az utcán járva is – hogy a terület jelentős része már most is a kisvárosias beépíttségű, illeszkedve a Nárcisz u. és Órmódi u. másik oldalán lévő területek beépíttségéhez, képéhez. Így meglátásunk szerint az övezeti besorolás változtatása is indokolt lenne. Jelen esetben mi egyetlen paraméter változtatását kérjük, amely lehetővé tenné, hogy az övezet Tamási Áron u. felőli részén is lehessen a mai kor követelményeinek megfelelő és a környéki adottságokhoz illeszkedő házat építeni.</p> <p>Véleményünk szerint az egyetlen paraméter kért változtatása (7,5 m legmagasabb épületmagasság) a többi korlátozó paraméter érintetlenül hagyása mellett teljeskörűen biztosítja a területtel kapcsolatos városrendezési és településszerkezeti célok megvalósulását, miközben az érintett néhány teleken ez a kis módosítás lehetővé teszi a kornak megfelelő (és környékhez is illeszkedő) épület építését.</p>	
3.3.	<p>A rendelettervezet véleménynek megfelelő módosítására a következő javaslatot ajánlom szíves figyelembe:</p> <p>A 2. sz. melléklet táblázatban az Lke-2/XXVI-2 építési övezet adatait tartalmazó sor alá beszűrésre kerül egy új sor, melyben az építési övezet megnevezése: Lke-2/XXVI-2A, a hozzá tartozó paraméterek (mértékek) pedig a legmagasabb épületmagasság kivételével megegyeznének az Lke-2/XXVI-2 építési övezet adataival. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.</p> <p><b>Kérjük véleményünk szíves figyelembevételét, és a rendelettervezet szíves módosítását, ill. a véleményyel módosított tartalommal történő elfogadását.</b></p> <p>4. sz. melléklet:</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A véleményező által javasolt Lke-2/XXVI-2A jelű építési övezet helyett új Lke-2/XXVI-3 építési övezet kerül kialakításra, a javasolt 7,5 méteres épületmagassággal.</p> <p>Az új Lke-2/XXVI-3 építési övezet a Lke-2/XXVI-2 paramétereitől csak az épületmagasságban tér el, ami 7,5 méterben kerül megállapításra.</p> <p>A korábbi Lke-2/XXVI-3 építési övezet új megnevezése, a paraméterek változtatása nélkül Lke-2/XXVI-4-re módosul.</p>

Ssz.	Vélemény	Válasz
	 <p data-bbox="853 376 885 560">5. sz. melléklet:</p> <p data-bbox="359 376 470 1489">Légifotó (nyilvánosan elérhető oldalról) megjelölve a területen található, a paramétereket szemre is meghaladó ingatlanok. Látható a terület és a környező (kisvárosias övezetbe sorolt) területek beépültsége is.</p>	

9. Budapest Főváros Önkormányzata, Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes, Szenczey Balázs dr.

Iktatószám: FPH059/627-5/2019

Ssz.	Vélemény	Válasz
9.4.	<p>A KÉSZ a zöldfelületek megőrzése, fejlesztése érdekében telekhatár-rendezést javasol a Fodor utca és Pagony utca közötti sávban. Ennek érdekében a 8416/5 és 8416/6 hrsz. ingatlanok közötti új telekhatár kijelölésére szabályozási vonalat vagy javasolt telekhatár jelölést célszerű alkalmazni az övezeti határ jelölés helyett – a tulajdonviszonyoknak megfelelően.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b> A 8416/5 és 8416/6 hrsz. ingatlanok közötti szabályozási vonal kerül jelölésre.</p>
9.5.	<p>A 9741/6, 9741/7 és a 9741/8 hrsz. ingatlanokon lehetőséget biztosít a szabályozási terv magánút elhelyezésére, ugyanakkor az alátámasztó munkarész Fővárosi rendezési szabállyal való összhang című fejezete szerint a KÉSZ tiltja a magánút kialakítását a tervezési területen. Kérem ezen állítás pontosítását. Felhívom figyelmét, hogy az FRSZ 18. §. (5) magánutakra vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. Mivel a KÉSZ-t nem együtt kell alkalmazni az FRSZ-szel, hanem annak meg kell felelnie, ezért a magánutakra vonatkozó ezen előírásoknak meg kell jelennie a kerületi rendezési eszközökben. A KÉSZ csak az FRSZ-szel való összhang megteremtése érdekében a jelzett javítás, kiegészítés után hagyható jóvá, továbbá észrevételem megfontolását is kérem.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b> A HÉSZ 22. §-a kiegészítésre kerül az FRSZ 18. (5)-(6) bekezdésének figyelembe vételével, az alábbiak szerint: „22.§ (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút <del>csak</del> <b>az 1. melléklet szerinti területen létesíthető.</b> <b>(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom számára megnyitott magánúthoz kell csatlakoznia.</b> <b>(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.</b></p>

Ssz.	Vélemény	Válasz
		<p>(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területétől elkörtnek mindössz, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”</p> <p>Az alátámasztó munkarészen belül, az FRSZ-el való összhang biztosítása munkarész is ennek megfelelően változik.</p>

### 19. Tervező

Ügyiratszám:-

Ssz.	Vélemény	Válasz
19.1.	<p>A 9193/14 telek ... kettéosztásra kerülne, egy alsó ill. egy felső részre. Az alsó pozícióban lévő épület az utcától távolabb, a felette lévő az Ágnes utcához közelebb kerülne elhelyezésre. A telek alsó részén lévő épület telke jelenleg rábóg az aszfaltos útra, tehát a telekcserre következtében ez a helyzet rendeződhetne, viszont így a tervezett épület elhelyezése kedvezőtlenebb helyzetbe sodródik -a tereplejtések miatt –nevezetesen a délnyugati sarok lejtősebb, az elsősorban földszintes elhelyezés nehezebben megoldható, ez az oldala az épületnek így ha tartanánk a szintet a beépítésbe, építménymagasságba is beleszámitana.</p> <p>A Megbízónk kérdése: a 9193/14 telek esetén lehetséges-e a gyalogos közlekedési zóna határanak módosítása – így az autós megközelítés ide kerülhetné, ami a tereprendevezési kérdéseket is részben kezelni tudja (zölddel jelölt szakasz)</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Mivel a kérés TSZT módosítását nem teszi szükségessé, így az ingatlan könnyebb kiszolgálása érdekében a kerületi jelentőségű közutak területe (KT-KK) és az önálló gyalogos utak területének (Kt-Kgy) határa módosításra kerül.</p>

Ssz.	Vélemény	Válassz
	