

2. melléklet – a véleményezési eljárásban érkezett elfogadásra nem javasolt vélemények

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

TERVEZŐI VÁLASZ	
<p>VÉLEMÉNY</p> <p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</p> <p>A 2. sz. („Svábhegy” KÉSZ) tervezési terület érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXXVI. törvényben (továbbiakban: OTv) megjelent tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetét, valamint a Budai hegység elnevezésű, HUDI 2009 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura2000 terület).</p> <p>A benyújtott szabályozási tervlap alapján a Normafa úttal (hrsz. 9136) határos, <i>Natura 2000 kijelölés alatt álló, valamint az országos jelentőségű Budai Tájvédelmi Körzet</i> részét is képező <i>10486 hrsz-ú üzemi-tervezett erdőterület</i> egy része a Normafa út kiszélesítéseként közlekedési közterületként került kiszabályozásra. A megjelölt természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területen általános természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytakarások és a természetszerű élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. Mindezek alapján egy közlekedési célú közterület kiszabályozása Igazgatóságunk véleménye szerint a fentiekben ismertetett, vonatkozó jogszabályokon alapuló természetvédelmi célkitűzésekkel, a Natura 2000 terület fenntartási céljaival nem összeegyeztethető, jóváhagyása táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatható.</p> <p>Az előzőek értelmében kérjük a 10486 hrsz-ú ingatlan területét érintő közlekedési célú közterületet kijelölő szabályozási vonal és övezeti szimbólum szabályozási tervlapról történő törölését.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A 10486 hrsz-ú ingatlan nem tartozik a Svábhegy tervezési területébe. Az ingatlanra az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek 6/2018. (II. 28.) önk. rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzata vonatkozik.</p>
<p>Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal</p> <p>A KÉSZ-ről szóló jóváhagyandó munkarészével kapcsolatos észrevételeim:</p> <p>A rendelet tervezet 54. § (1) és (5) bekezdése nincs összhangban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III.8.) Főv. Kgy. rendelet 6. § (1) bekezdés 9) pontjával, miszerint nem adható közterület-használati hozzájárulás főútvonalak mentén árusító és az árusítással kapcsolatos fülfke, pavilon, épület létesítéséhez, kivéve a virág- és hírtápusítást és a tömegközlekedési eszközök igénybevételére szolgáló jegyárúsítást, továbbá az alkalmi könyvárúsítást. A rendelet tervezet ennél több funkciót engedne meg a közterületen.</p> <p>Kérem a fővárosi szabályozással megegyező módon biztosítani a főútvonal mentén elhelyezendő kioszkok funkcióit.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A KÉSZ tervezete az építési jogokat és lehetőségeket szabályozza, ennek keretében határozza meg, hogy a KÖu-2 övezetben kioszk elhelyezhető. A kioszk fogalmát a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelettel azonos módon határozza meg a KÉSZ értelmező rendelkezése. A KÖu-2 övezetben lévő ingatlanok jelentős része azonban kerületi tulajdonban van.</p> <p>Emellett a Fővárosi Kögyűlés rendeletében természetesen meghatározhatja, hogy milyen használatra ad közterület-használati hozzájárulást a saját tulajdonában álló fűtkek mentén.</p>

A Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Mátyás király utca 3-7. szám alatti (9510 hrsz.) 8925 m² alapterületű ingatlan. A földrésztlet hasznosítása érdekében szükséges annak megosztása, telekalakítása. Ennek érdekében a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (a továbbiakban: BFVK Zrt.) 2016-ban megkereste a Városrendezési és Főépítési Irodát, hogy a KÉSZ készítése során az ingatlan megosztásának lehetőségét vegyék figyelembe.

Megkeresésre adott válaszban arról tájékoztatták a BFVK Zrt-t, hogy erre a módosításra a KÉSZ felülvizsgálatának keretén belül nyílhat lehetőség. Levelemhez mellékeltem a BFVK Zrt. megkereső levelét és erre vonatkozó XIII-86613/2/2016 ikt. számú válaszukat.

Továbbra is kérem az ingatlan megosztásának biztosítását – BFVK megkeresése szerint – 2000 m²-es minimális telekméret lehetővé tételével.

A BFVK Zrt. – mint az egyes fővárosi tulajdonú ingatlanok kezelésével és hasznosításával közszolgáltatási szerződés alapján megbízott cég – az alábbi kérelmet terjeszti elő:

A Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a helyileg Budapest, XII. kerület Mátyás király u. 3-7. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 9510 hrsz. alatt nyilvántartott, 8925 m² alapterületű, „kivett nevelőintézet” megnevezésű ingatlan.

A földrésztlet hasznosítása érdekében szükséges annak megosztása, telekalakítása. Ennek kapcsán elsődleges cél a helyi védelem alatt álló épület külön helyrajzi számon való nyilvántartása, valamint a fennmaradó telekrésznek - a helyszínen található épületek és egyéb felépítmények elhelyezkedését is figyelembe véve - további önálló földrésztletekké alakítása.



Elfogadásra nem javasolt.A tárgyi ingatlan kérelem szerinti megosztása ellehetetlenítene a jelenleg közterületi kapcsolattal nem rendelkező, műemléki védetségű 9564 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosítását. A két tulajdonos közötti megállapodásig a minimális telekméretet nem javasolt csökkenteni.

<p>A fenti vázlat alapján a földrészlet hosszan elnyúló, keskeny, íves alakja lehetővé teszi, hogy a kialakítandó földrészletek minimum 40 méter szélességűek legyenek, igazodva ez által a már kialakult utcaképhez.</p> <p>Nyíltság tekintetében a jelenleg hatályos szabályozás nem tartalmaz előírást, egyedül a minimális telekméret esetében van szákség a jelenleg hatályban lévő szabályozástól való elterésre.</p> <p>A már meglévő védett és védelem alatt álló épületek mindegyike külön-külön a tervezett, új földrészletekben helyezkedőnek el, lehetővé téve, ezáltal azok elkülönült hasznosítását.</p> <p>A folyamatban lévő Kertületi Építési Szabályzat (KÉSZ) szerkesztése során kérjük elbírálni és figyelembe venni a fenti vázlat alapján tett szabályozási javaslatunkat.</p>	
<p><u>Gyórfű</u></p> <p>A KÉSZ-ről szóló rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételem:</p> <p>A rendelet tervezet 56. § (1) bekezdése nincs összhangban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III.8.) Főv. Kgy. rendelet 6. § (1) bekezdés 9) pontjával, miszerint nem adható közterület-használati hozzájárulás fűtővonalak mentén árusító és az árusítással kapcsolatos fülke, pavilon, épület létesítéséhez, kivéve a virág- és hírlapárusítást és a tömegközlekedési eszközök igénybevételeire szolgáló jegyárusítást, továbbá az alkalmi könyvárusítást. A rendelet tervezet ennél sokkal több funkciót engedne meg a közterületen.</p> <p>Kérem a fővárosi szabályozással megegyező módon biztosítani a fűtővonal mentén elhelyezendő kioszkok funkcióját.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A KÉSZ tervezete az építési jogokat és lehetőségeket szabályozza, ennek keretében határozza meg, hogy a KÖu-2 övezetben kioszk elhelyezhető. A kioszk fogalmát a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelettel azonos módon határozza meg a KÉSZ értelmező rendelkezése. A KÖu-2 övezetben lévő ingatlanok jelentős része azonban kerületi tulajdonban van.</p> <p>Emellett a Fővárosi Közgyszerűségi Rendeletében természetesen meghatározhatja, hogy milyen használatra ad közterület-használati hozzájárulást a tulajdonában lévő főutak mentén.</p>

Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	
<p>A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal, Dr. Váczi János Alpolgármesteréi, a fent említett területekre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzata (továbbiakban: KÉSZ) tervezete ügyében érkezett megkeresésre az alábbiakban adjuk meg véleményünket:</p> <p>A „Gyógyfű” KÉSZ: Maros utca - Magyar Jakobinusok tere - Kékgolyó utca - Ráth György utca - Roskovits utca - Gyógyfű utca-Csaba utca által lehatárolt terület.</p> <p>A Városmajor utca elején az épületek közel azonos homlokzatmagasságúak, azonban a 20 m magasságot láthatóan nem érik el, ezért a továbbiakban is meglévőkhöz való illeszkedést fontosnak tartjuk.</p> <p>Az utcában meglévő különböző szintű védettséggel érintett igényes alacsonyabb villákat és lakóépületeket is fontos városképi elemeknek tartjuk, köztük kiemelten a műemléki védelem alatt álló földszintes Városmajor u. 24.sz. neogótikus épületet is, ezért a 20 m-es megemelt homlokzatmagasságot az utca elején is tűzőrnak tartjuk.</p> <p>A terület belsejében lévő zöld területek és az itt lévő faállomány nagyon fontos az élhető környezet megtartása érdekében, ezért a zöldterület csökkentése nem megengedhető, még úgy sem, hogy a terepszint alatt nagyobb beépíthetőséget enged meg az új KÉSZ. Ez azonnal fakivágásokat jelent. Javasoljuk, hogy ahol most nagyobb faállomány van, ott a terepszint alatti beépíthetőség csak a lejutáshoz adjon plusz területet; maximum +10 %-ot a beépíthetőséghez képest. Pl. a Gyógyfű utcai telkeknél mindenképpen. A terület határos a műemlék lakóház kertjével, és most is egybefüggő zöld terület képez; a város ezen részének „zöld tüdejé”.</p> <p>Az alátámasztó javaslatban 14. oldalon:</p> <p>„A Városmajor utca – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Csaba utca által határolt tömbök jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Ki kell emelni a Városmajor utca 28/b. telek nagyon értékes, idős növényállományú, esztétikus kialakítású kertjét (Osztrák nagyköveti rezidencia) és a hozzá csatlakozó 6983, 6984 és 6986/6 hrsz. ingatlanok zöldfelületeit; valamint a Kékgolyó utca 9-11. sz. alatti Országos Onkológiai Intézet szintén nagyon igényesen kialakított, szép fás növényállománnyal rendelkező kertjét.” Ugyanott írja továbbá, hogy „A legnagyobb zöldfelülettel a középső tömbbelső rendelkezik: Városmajor utca 15-21. és Maros utca 16/a, b”.</p> <p>Ezen megállapítások alapján indokolatlan, hogy a felsorolt ingatlanokon nem jelöl a szabályozási terv összeütgöggően védendő fás növényállományt (mint pl. a Svábhegy KSZT-ben) .</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A terület belsejében lévő zöld területek és az itt lévő faállomány nagyon fontos az élhető környezet megtartása érdekében, ezért a zöldterület csökkentése nem megengedhető, még úgy sem, hogy a terepszint alatt nagyobb beépíthetőséget enged meg az új KÉSZ. Ez azonnal fakivágásokat jelent. Javasoljuk, hogy ahol most nagyobb faállomány van, ott a terepszint alatti beépíthetőség csak a lejutáshoz adjon plusz területet; maximum +10 %-ot a beépíthetőséghez képest. Pl. a Gyógyfű utcai telkeknél mindenképpen. A terület határos a műemlék lakóház kertjével, és most is egybefüggő zöld terület képez; a város ezen részének „zöld tüdejé”.</p> <p>Az alátámasztó javaslatban 14. oldalon:</p> <p>„A Városmajor utca – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Csaba utca által határolt tömbök jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Ki kell emelni a Városmajor utca 28/b. telek nagyon értékes, idős növényállományú, esztétikus kialakítású kertjét (Osztrák nagyköveti rezidencia) és a hozzá csatlakozó 6983, 6984 és 6986/6 hrsz. ingatlanok zöldfelületeit; valamint a Kékgolyó utca 9-11. sz. alatti Országos Onkológiai Intézet szintén nagyon igényesen kialakított, szép fás növényállománnyal rendelkező kertjét.” Ugyanott írja továbbá, hogy „A legnagyobb zöldfelülettel a középső tömbbelső rendelkezik: Városmajor utca 15-21. és Maros utca 16/a, b”.</p> <p>Ezen megállapítások alapján indokolatlan, hogy a felsorolt ingatlanokon nem jelöl a szabályozási terv összeütgöggően védendő fás növényállományt (mint pl. a Svábhegy KSZT-ben) .</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A megtartandó fás növényállomány jelölését hiányosítjuk az alábbi hrsz.-ú ingatlanokat illetően:</p> <p>6957/3, 6957/7 (Maros u. 16/a, 16/b) 6956, 6957/4, 6957/5, 6957/6, 6958 (Városmajor u. 15-21.)</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>

<p>6980, 6981/2, 6982, 6983 (Városmajor u. 16., 18., 20., 22.) 6984 (Városmajor u. 24.) műemlék 6986/6 (Gyógyfű u. 25-27.) 6987/4 (Városmajor u. 28/b - Semsey-villa) helyi védett 6998/13 (Kékgolyó u. 9-11., Országos Onkológiai Intézet)</p>	
<p>A Gyógyfű utca /akár legalább egy irányú forgalommal/ kiépítése a helyi közlekedési viszonyokat figyelembe véve fontos lenne a Városmajor utca tehermentesítése érdekében. Amíg ez nem oldódik meg, addig a tervbe vett nagyobb irodaház építése, és működtetése nagymértékű közlekedési problémát okozhat.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A szabályozási terv a Csaba utcai villák sorát (helyi védettek a Csaba u. 18/b, 20. és 22. sz. villák) és a szintén helyi védett Semsey-villát is „Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (L-n-2)” övezete sorolja át, amelyet nem tartunk indokoltnak. Kérjük annak megfontolását, hogy a jellegüknek és védett értékeik fenntartása lehetőségének jobban megfelelő övezeti besorolást kapjanak, vagy amennyiben a korábbi besorolás is megfelelő, az maradjon.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A Városmajor u. 24. műemlék. A 12,5-m-es minimális beépítési magasságú övezeti besorolás műemlékvédelmi szempontból elfogadhatatlan. A Kötv. 41.§ (2) bekezdés szerint „a védett műemléki értéket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani.” A szabályozás éppen a nemkívánatos megváltoztatást tenné lehetővé.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A műemléki környezetében kijelölt építési telkeken lehetővé tett nagyarányú beépítés a műemlék méltó megjelenését zavarja. A melléte kialakított (kérdéses eredetű) 161 m²-es telek nem elegendő Műemléki környezetként.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p>
<p>A Kiss J- altb. u. 52.- 86. házsorok és a mögöttük lévő teleksor is összefüggő fás növényállományt alkot, amelynek jelölését indokoltnak tartjuk.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A megtartandó fás növényállomány jelölés a budai hegyvidékre jellemző eredeti fás növénytársulások védelmét szolgálja. A lakótertek használatát nagymértékben korlátozná a jelöléshez kapcsolódó előírás.</p>

<p>A „megtartandó fás növényállomány” előírását – amennyiben ez egyértelmű szigorítást jelent – üdvözöljük, azonban a műemléki jelentőségű területen csak azzal a szűkítéssel tartjuk elfogadhatónak, ha az a szabályozásban „összefüggően megtartandó fás növényállomány”-ra vonatkozik, és arra a szöveges és rajzi részek is ilyen módon hivatkoznak; továbbá a jelölt területeken kívül nem jelenti a növényzet kerttörténeti vizsgálat nélküli (fajtára és korra való tekintet nélkül) eltávolíthatóságát; mindezt kérjük a szabályozásban egyértelműsíteni. Ezen kívül hiányoljuk az Alátámasztó munkarészből a megfelelő kerttörténeti vizsgálatot, amely alátámasztaná az egyedileg kijelölt zöldterületeket. A műemléki jelentőségű terület védelte nyilvánítását éppen a történeti villanegyed jellegzetességei, a villák, családi házak mellett a nagy kertek és a koros faállomány együttes értékei alapozzák meg, az értékvédelmi szempontból negatív irányú változások műemlékvédelmi érdeket sérteneek! A Kötv. 36. § (1) bekezdés szerint „a történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelölt kertépítészeti alkotás. zöldfelület vagy park”, továbbá a Kötv. 41.§ (2) bekezdés szerint „a védett műemléki értéket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani”, amely a területi védelem esetében is ugyanúgy érvényes.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A fásszárú növények kivágását a fakivágásról szóló rendelet tartalmazza, az nem lehet a kerületi építési szabályzat része.</p>
<p>A terepszint alatti területek arányának jelentős változását /magnövelését/ nem tartjuk elfogadhatónak, mivel az az itt lévő értékes faállományt veszélyezteti. A már tetten érhető: a szomszéd zöldjét élvező új épületek a fák nélküli telken a Svábhegy eredeti összefüggő zöld területét csökkentik.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A tervben több esetben csökkentésre kerül a terepszint alatti beépíthetőség mértéke, nem növelésre.</p>
<p>Javasoljuk ugyanakkor, hogy az invazív fajok, gyomfák irtására történő előírás kerüljön be a szabályozásba (ösztrónzés, esetleg az idősebb példányok kivágásához támogatás, egyéb esetben akár kötelezés), és a helyükre őshonos fajták ültetése támogatottá váljon (ösztrónz/támogató rendszerrel). A spontán terjedő és rendkívül gyorsan növekvő invazív fajok gyors ütemben szorítják ki az őshonos fajokat, veszélyeztetve ezzel a műemléki jelentőségű területen is a történeti kerteket.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Nem a kerületi építési szabályzatban szabályozott kérdéskör.</p>

Az összefüggően megtartandó fás növényállomány jeilölését nem tartjuk teljes körűnek az ingatlanok tekintetében. Hányoljuk még az alábbi hrsz.-ú ingatlanokat illetően:

- 9510 (Mátyás király út 3-5-7., helyi védett villa)
- 9513 (Mátyás király út 9.)
- 9529/5, 9529/6 (Béla király út 28.) Kormányrezidencia védendő szocreál villákkal
- 9346 (Ordas út 6., helyi védett villa)
- 9375/5 (Fülemile út 4-10.)
- 9450 (Normafa út 32.)
- 9451 (Normafa út 30., védendő villa)
- 9500 (Mátyás király út 18., helyi védett villa)
- 9493 (Mátyás király út 30., egykori villakert, védendő mammutfenyővel)
- 9411 (Eötvös út 21., helyi védett villa)
- 9412 (Eötvös út 19., védendő villa)
- 9418/1 (Eötvös út 13-15., védendő villa)
- 9428 (Normafa út 14., védendő villa)
- 9430/2 (Menyét út 9, helyi védett – rossz állapotú – villa)
- 9431 (Normafa út 20.)
- 9459 (Normafa út 3.)
- 9460 (Hollós út 8., helyi védett villa)
- 9461 (Hollós út 6., helyi védett villa)
- 9464 (Hollós út 3., helyi védett villa)
- 9465 (Hollós út 5., védendő villa)
- 9521 (Mátyás király út 21. helyi védett villa)
- 9522 (Mátyás király út 23., helyi védett villa)
- 9527 (Mátyás király út 31., védendő villa)
- 9556/3 (Béla király út 18/a, helyi védett villa)
- 10422/1 (Béla király út 32., helyi védett villa)
- 10434/2 (Alkony út 17-19., helyi védett villa)

Elfogadásra nem javasolt.

A megtartandó fás növényállomány jeilölés a budai hegyvidékre jellemző eredeti fás növénytársulások védelmét szolgálja a lakókertek használhatóságának megőrzése mellett.

<p>„Összefüggően megtartandó fás növényállomány” jelölését a következő hrsz.-ú ingatlanokon indokolatlanul kicsinnek tartjuk:</p> <p>9322 (Művész út 2., helyi védett villa)</p> <p>9324 (Művész út 4., helyi védett villa)</p> <p>9338/1 (Eötvös út 18., helyi védett villa)</p> <p>9307/2 (Golfpálya út, volt Golf Szálló, helyi védett) 9479/2 (Normafa út 23/b, helyi védett villa)</p> <p>9485 (Mátyás király út 32., helyi védett villa), a Normafa út felőli építési hely kijelölése is összefüggő fás növényállományba esik.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A megtartandó fás növényállomány jelölés a budai hegyvidékre jellemző eredeti fás növényfajta védelmét szolgálja a lakóterek használhatóságának megőrzése mellett.</p>
<p>A Hollósy Simon utcai lakos</p> <p>vagyok. A földszinten 2 db garázs és az 1 db üzlethelyiség (19 m²) található. Az üzlet több évtizede használaton kívüli, az járdaszinttől lentebb helyezkedik el. Az utca kertvárosias és nem kereskedelemi jellegű, továbbá még a Bőszörményi úton is 15-20 üzlethelyiség üresen áll.</p> <p>A meglévő üzletnek szeretném rendeltetését gépkocsi tárolóra megváltoztatni homlokzati rész átalakításával. Az ingatlan előtt nincsen közterületi parkoló, így az utcában nem csökkenne, hanem nőne a parkolóhelyek száma. A KÉSZ tervezetben is olvasható a fennálló parkolóhelyek hiány, mely parkolóhelyek száma a szomszédos Bőszörményi út tervezett átépítése miatt további 15 férőhellyel csökken (szintén KÉSZ tervezetben olvasható), továbbá a Hollósy Simon utca egy jelentős szakaszán a parkoló autók mellett második sort létesítve (üres sebességben) parkolnak az autók, mert máshogy nem tudják a lakók megoldani.</p> <p>Kérem a T. Önkormányzatot, hogy a KÉSZ-t oly módon módosítsák, ami lehetővé teszi számomra az üzlet helyett a gépkocsitároló kialakítását a homlokzat egyidejű kisebb átalakítása mellett.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az előírás a jelenleg hatályos szabályokhoz képest könnyítést jelent, mivel eddig a garázsok együttes szélessége nem haladhatta meg a 7 métert.</p>
<p>2. Ezen ügy kapcsán a Városrendezési és Főépítész Irodán történt konzultációról már készült emlékeztető XIII/93/2/2018 számon.</p> <p>3. A KÉSZ tervezet áttanulmányozása után a 36. § számomra hátrányos rendelkezést tartalmaz, mely akadályozná a gépkocsi tároló kialakítását.</p> <p>„36. § (1) A zártosított beépítésű területeken a garázsok összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.”</p>	

<p>4. Továbbá észrevételeit kívánok tenni a KÉSZ tervezet 33. §-ára is:</p> <p>„33. § (1) Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó, b) a zártsorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.</p> <p>(2) A Bösörmeényi úttal határos ingatlanok esetében a közterület felőli homlokzatra nyíló meglévő járműtároló helyiség rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésre változtatható meg.”</p> <p>Ezen rendelkezés a kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató ipari funkciókat támogatja a járműtárolóval szemben. Ezen rendelkezés azonban a királyhágó-tér környékén lakók érdekeit kevésbé szolgálja a jelenlegi gazdasági helyzetben, fogyasztói társadalomban. Ilyen méretű kiskereskedelmi üzletekre nincs kereslet, gazdaságosan nem üzemeltethető, stb.... Ezek zömmel 15-20 m² területi helyiségek lennének, melyből így is rengeteg áll üresen a környéken kiadatlanul, elhanyagolt portállal a város és utcaképet rontva. Ebből is látszik, hogy újabbak kialakítására kevésbé van szükség, mint parkolóhelyekre a környéken.</p> <p>Kérem ezért ezen 33.§. alapján ennek „ellenkezőjét” is szabályozni és lehetőséget adni arra, hogy a KÉSZ járműtárolók, garázsok kialakítására nagyobb, tágabb lehetőséget adjon. Fontos ez azért is, hisz a kerületbe egyre több fiatal, több gyerek család költözik, mely okán a gépkocsik száma az utóbbi 5-8 évben jelentősen megnövekedett, mely növekedés folyamatos.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A hivatkozott rendelkezés a hatályos KVSZ-ben is szerepel, és alapvetően tiltja a járműtárolók rendeltetésének megváltoztatását, csupán egy lehetőséget biztosít kis alapterületű járműtárolók esetében a rendeltetés módosítására azokon a helyeken, ahol a városias használat érdekében esetleg a kereskedelmi szolgáltató funkcióra lenne igény.</p> <p>A KÉSZ szabályai előírják a járműtárolók létesítését új rendeltetések kialakítása esetén.</p>
<p>Németvölgyi úti lakos</p> <p>Tisztelt Városrendezési és Főépítési Iroda!</p> <p>Alulírott [redacted] alatti lakos a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Városrendezési és Főépítési Irodája által KÉSZ: Németvölgyi út - Királyhágó tér - Bösörmeényi út - Apor Vilmos tér - Stromfeld Aurél út névvel megjelölt Kerületi Építési Szabályzathoz az alábbi javaslatot terjesztem elő:</p> <p>Kérem, a Tisztelt Városrendezési és Főépítési Irodát, hogy a KÉSZ rendelet 1. mellékletét (Szabályozási terv) megváltoztatni szíveskedjenek úgy, hogy a Budapest XII. kerület 8263. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerületi Királyhágó tér 6-7. és Németvölgyi u. 26. szám alatt található ingatlant sorolják át az Ln-2/XVI-5 építési övezetből a környezetének megfelelő Ln-2/XVI-4 építési övezetbe. Javaslatom indokolásul az alábbiakat adom elő:</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az érintett ingatlan a jelenleg hatályos szabályozási terven is külön építési övezetben található, átsorolása a tulajdonos meglévő építési jogait csorbítaná.</p>

I. Azonos helyzetben lévő ingatlanokat azonos építési jogok illetnek meg A 2005-ben elfogadott, és a véleményezés alatt álló KÉSZ-tervezetben megtartani javasolt szabályozás (14/2005. (VIII.10.)) vezetett be egy olyan L1-XII/Z5 építési övezetet, ami addig nem volt a kerületben, és átsorolta ezt az egyetlen, 2003-ban egyesített telket ebbe az övezetbe. Így pl. felszín felett 40 helyett 60%, felszín alatt 60 helyett 100% vált beépíthetővé, jelentősen eltérve a szomszéd telkekre vonatkozó L1-XII/Z3 építési övezet paramétereitől.

A jelenleg érvényes, és lényegében megtartani javasolt szabályozás e tekintetben azért elfogadhatatlan, mert az építési szabályozás egyik nemzetközi gyakorlatban elfogadott alapelvét rúgja fel: azonos helyzetben lévő ingatlanokat azonos építési jogok illetnek meg. Civilizált országban nincsenek egy házson belül alacsonyabb rendű telektulajdonosok és mellettük privilegizált teleksorozat "ingatlanfejlesztő" tulajdonosok. Itt egy utcaszakasz egyetlen telkére más szabályozás érvényes, mint mindkét oldali szomszédjára.

A jelenleg 8263. hrsz. alatti telek eredetileg három telek volt: a Királyhágó tér 6 (hrsz: 8265) és 7 (hrsz:8266), valamint a Németvölgyi út 26 (hrsz: 8263). Jelenleg ez utóbbi helyrajzi számát viseli az egész telek, de nyomon követhető, hogy három telek egyesítéséből jött létre a jelenlegi L-alak.

Véleményem szerint az eredetileg három telket is azért egyesítették 2003-ban ilyen telek-torzszűlőtre, hogy ne kelljen kialakítani hátsó kertet egyik telken sem.

II. A 2005-ben elfogadott szabályozás bevezetésének méltatlan módja A kerületi képviselőtestület 2001-ben határozta el a KVSZ módosítását. Ez megjelent a kerületi újságban (Hegyvidék 2001/24). A legközelebbi híradás az elfogadott szabályzatról szól, 2005-ből. A kritikus időszakban, amikor értesülni kellett volna a tervbevetett változtatás tartalmáról, és hozzá lehetett volna szólni (2003-2004-ben) semmilyen híradás, felhívás nem jelent meg. A törvényeknek egyébként megfelelően, "helyben szokásos módon" hirdettek, vagyis az önkormányzati iroda saját hirdetőtábláján. Nem is érkezett hozzászólás ehhez a változtatáshoz.

A (korábbi) beruházó a 4078 nm-es telket 2003. decemberében vette meg, tudtommal 520 Mft-ért, amikor a készülő tervezet már ismert volt, de még nem volt elfogadva. A szerződésalkötés éppen az üvegzseb-törvény hatálybalépése elé esik, ezért nem ismerhetjük meg a részleteket. A szomszédok, akik az "ügylet" vesztesei, vérmérsékletüktől függően ítélik meg, mely szereplő(k) a nyertes(ek).

<p>Az első terv, a Makovecz-ház megvalósulása a szomszédok nyertes bírósági perig vitt tiltakozása miatt késett, majd következett a tulajdonosváltás. A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Városrendezési és Főépítési Irodát, hogy a KÉSZ rendelet 1. mellékletét (Szabályozási terv) javaslatomnak megfelelően megváltoztatni szíveskedjen.</p>	
<p>Levegő Munkacsoport</p>	
<p>Köszönjük tárgy területre vonatkozó új kerületi építési szabályzatok, valamint a XII. kerület teljes területére vonatkozó megalapozó vizsgálat megküldését és a tárgyi területek tervezett kerületi építési szabályzataival kapcsolatban az alábbiakban adjuk meg a észrevételeinket környezetvédelmi és zöldfelület védelmi vonatkozásban. I. „Gyógyfű utca” KÉSZ: Maros utca – Magyar Jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca A területre vonatkozó szabályozási koncepció szerint a Városmajor utca 12-14. (hrsz 6979 ingatlanon irodaház-fejlesztés a cél. A fejlesztéssel érintett és a szomszédos Városmajor u. 16. ingatlanokon telekalakítás is várható. Bár a „Környezetvédelem” címszó alatti értékelés szerint a fejlesztéssel összefüggésben többletterhelés nem keletkezik, véleményünk a fejlesztés miatt megváltoztatott paraméterekkel kapcsolatban az alábbi: Az Ln-2/XVII-1 övezetnél ellenezzük a beépíthetőség legnagyobb mértékének 65 %-ra való növelését, és a terepszint alatti beépíthetőség 90 %-ra való növelését, és ezzel összhangban, a legkisebb megengedett zöldfelület mértékének 15 %-ra való csökkentését sem tartjuk helyesnek.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Az Ln-2/XVII-1 övezet paraméterei nem kerültek változtatásra a jelenleg az ingatlanra hatályos 8/2018. (II.28.) Önkormányzati rendeletben szereplő paraméterekhez képest.</p>
<p>Az Ln-2/XVII-3 övezetnél ellenezzük a beépíthetőség legnagyobb mértékének 60 %-ra való növelését és a terepszint alatti beépíthetőség 100 %-ban való megengedését. Ezzel összhangban a zöldfelület legkisebb megengedhető arányát legalább 40 %-ban javasoljuk rögzítésre. A javaslatban szereplő paraméterek megfelelnek a meghatározni, összhangban a terepszint alatti beépítés megengedhetőségének maximum 60 %-ban való meghatározásával.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A fejlesztés feltételei Teleülérendezési szerződésben kerültek rögzítésre. A javaslatban szereplő paraméterek megfelelnek a felsőbb jogszabályoknak.</p>
<p>Hasonló értékeket javasolunk az Ln-2/XVII-5 övezetnél.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Az Ln-2/XVII-5 övezet paraméterei nem kerültek változtatásra a jelenleg az ingatlanra hatályos 8/2018. (II.28.) Önkormányzati rendeletben szereplő paraméterekhez képest.</p>
<p>A terepszint alatti beépítés és a kötelező legkisebb zöldfelület aránya véleményünk szerint együttesen nem haladhatja meg a 100 %-ot, és ezen belül a legkisebb kötelező</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A legkisebb zöldfelület értékébe az OTÉK 253/1997. (XII.20) 5.</p>

<p>zöldfelületnek minimum egyenlő arányúnak kell a terepszint alatti beépíthetőséggel annak érdekében, hogy a zöldfelület teljes értékű, aláépítetlen talajon, fásított zöldfelületként funkcionálhasson.</p> <p>Ennek megfelelően javasoljuk csökkenteni az Ln-2/XVII-2 és az Ln-2/XVII-4 övezetek terepszint alatti beépíthetőségének arányát is.</p> <p>Mint már több alkalommal említettük, a legkisebb megengedhető zöldfelület aláépítetlen talajon való megvalósítását javasoljuk, a meglévő és telepítendő faállomány kifejlődése érdekében.</p>	<p>melléklete szerint a tetőkertek is beszámíthatóak, ebből következik, hogy a terepszint alatti beépítési % és a minimális zöldfelület értékének összege együttesen meghaladhatja a 100%-ot.</p>
<p>II. Svábhegy Kerületi Építési Szabályzat</p> <p>A Szabályzat tervezetével kapcsolatban néhány észrevételünk és javaslatunk:</p> <p>6. § (1) b) Az 1. mellékletben megjelölt „Megtartandó fás növényállomány” területén a teljes faállományt legyen szükséges megtartani.</p> <p>Indoklás: az ellenőrzés lehetőségének hiánya a faállomány fokozatos, jóval nagyobb csökkenéséhez vezethet.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A „Megtartandó fás növényállomány” területén invazív fajok, felnövekedett sarjak is előfordulhatnak, amelyek korlátozzák a beült növényállomány, az egészséges faegyedek fejlődését. Ennek megfelelően kismértékű rugalmassági szabály beépítése szükséges.</p> <p>A fakivágási engedélyek kiadásakor, a kerületi fakivágási rendelkezések megfelelően, az aktuális fafelmérés és dendrológiai szakvélemény alapján mérlegelésre kerül adott faegyedek kivághatósága és előírható a megfelelő mértékű pótlás, így ellenőrizhető a fakiváltás folyamata.</p>
<p>7. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határáról számított 20 méteres sáv semmilyen körülmények között ne lehessen építési hely része.</p> <p>Indoklás: Ilyen helyen nem lenne szabad építési telket kijelölni a természet védelme miatt.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A védett természeti terület mellett vannak már kialakult építési telkek (mivel ezt jogszabály nem tiltja) és az előírás az építési telkek – a természet védelme érdekében – korlátozott beépítését teszi lehetővé.</p>
<p>59. § (1) bekezdés (c) pont törlését javasoljuk. Indoklás: A közterek területében nem tartjuk helyesnek vendéglátó épület, illetve vendéglátó funkció elhelyezését. Az 1 hektárnál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű zöldterületeken az egyéb felsorolt engedélyezett építmény és funkció mellett a vendéglátás túlságosan dominánsan hatna, áruszállítás miatt gépjármű forgalmat igényelne, esetleges szemetetelést, a pihenéssel, felüldüléssel ellentétes viselkedést kiváltva.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Közterek esetében a javaslatban szereplő 2% maximális beépítési mérték megfelelően biztosítja a zöldfelületek védelmét.</p>
<p>III. „Királyhágó” KÉSZ Németsvölgyi út – Királyhágó tér – Bösörmeényi út – Apor Vilmos tér - Stromfeld Aurél út által határolt terület</p> <p>61. § A közterek területében nem tartjuk helyesnek vendéglátó épület, illetve vendéglátó funkció elhelyezését. Indoklás: az 1 hektárnál kisebb alapterületű és 80</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Közterek esetében a javaslatban szereplő 2% maximális beépítési mérték megfelelően biztosítja a zöldfelületek védelmét.</p>

méternél kisebb oldalméretű zöldterületeken az egyéb felsorolt engedélyezett építmény és funkció mellett a vendéglátás túlságosan dominánsan hatna, áruszállítás miatt gépjárműforgalmat igényelne, esetleges szemetelést, a pihenéssel, felüdüléssel ellentétes viselkedést kiváltva.