

2a. melléklet elfogadásra javasolt vélemények

Kakukk út és környéke, Kútvojlgy, Virányos KÉSZ véleményezési eljárásban érkezett vélemények – tervezői válaszok

VÉLEMÉNY		TERVEZŐI VÁLASZ
Budapest Főváros Kormányhivatala – Állami Főépítész		
II. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim		Elfogadásra javasolt.
<p>A Virányos rendelet tervezet területi hatályával kapcsolatban felhívom figyelmét, hogy a szabályozási terv tartalmaz egy szabályozási vonalat a területi hatályon kívüli a 10527/2 hrsz telek mellett (a tervlap bal szélén), kérem, a szabályozási szándéknak megfelelően korrigálják a területi hatályt, vagy töröljék a szabályozási vonalat, mivel a területi hatályon kívüli a KÉSZ nem szabályozhat.</p>	<p>A szabályozási vonal törlésre került.</p>	
<p>A tervezetekkel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.</p>		
Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes		
<p>A véleményezésre megküldött tervdokumentáció nem tartalmazza a tervezési feladat és tervezési cél figyelembevételével aktualizált megalapozó vizsgálatot (Korm. rendelet 11.§). Helyette egy másik tervezési feladathoz korábban – 2016. júniusában – a terület teljes területére elkészített Kerületi Építési Szabályzathoz készült anyag került megküldésre. Ezek hiányában megalapozott, teljes körű vélemény nem adható.</p> <p>Ugyanezen tervezési feladathoz a 2016. decemberében elkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány sincs aktualizálva. A fővárosi helyi védettségű építészeti örökség bemutatásánál kérem a jogszabályi hivatkozást javítani, a 377/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendelet hatályát veszítette. 2017. október 1-től a településképp védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet van hatályban a fővárosi helyi védettségű építészeti örökségre vonatkozóan.</p>		Elfogadásra javasolt. A jogszabályi hivatkozás módosításra került.
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal		
1. A kialakult, meglévő állapotnak megfelelően egyes szabályozási paraméterek felülvizsgálata szükségessége:		
<p>– Ek/XIX-A1 övezetbe kerülő ingatlan, ingatlanrész esetében a zöldfelület megengedett legkisebb tervezett mértéke 95%, mely érték az ott meglévő utak, burkolatok, valamint sportpályák figyelembevételével egyik esetben sem igazolható. Kérjük olyan hatáérték meghatározását, mely a jelenlegi, kialakult állapotot figyelembe veszi és lehetővé teszi a telek megosztását a szabályozási</p>		Elfogadása javasolt. A meglévő beépítettséget és a meglévő belső utakat figyelembe véve a zöldfelületi mutatót 90%-ra csökkentjük.

<p>tervrajon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.</p> <p>– Javasoljuk a javasolt telekhatár és a szabályozási vonal közötti ingatlanrész esetlegesen külön övezetbe sorolásának felülvizsgálatát a kialakult állapotnak megfelelő szabályozási határértékek meghatározása érdekében.</p>	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Az erdőterület esetében a meglévő beépítettséget és a meglévő belső utakat figyelembe véve a zöldfelületi mutatót 85%-ra csökkentjük.</p>
<p>– LK-2/XIX-A11 építési övezetbe kerülő ingatlanrész esetében a zöldfelület megengedett legkisebb tervezett mértéke 60%, mely érték az ott meglévő beépítés, útburkolat, valamint járdák, lépcsők miatt nem igazolható. Kérjük olyan határérték meghatározását, mely a jelenlegi, kialakult állapotot figyelembe veszi és lehetővé teszi a telek megosztását a szabályozási tervrajon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.</p>	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>A meglévő beépítettséget és a meglévő belső utakat figyelembe véve a zöldfelületi mutatót 50%-ra csökkentjük.</p>
<p>FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.</p>	
<p>Általános észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> Javasoljuk azon övezetek összevonását, ahol csak egy paraméter az eltérés. 	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>A hatályos KVSZ szerinti L6/Sz1 és L6/Sz2 övezetek paramétereit csak a szinterületi mutatóban térnek el. Az övezetek összevonása javasolt.</p>
<p>Kütvölgyi KÉSZ észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kérjük a Szabályozási tervrajon a Városkúti út 25/a ingatlanon a bontandó épület jelölés törlését, mivel az építmény elbontásra került. Észrevételezzük, hogy a Szabályozási tervrajon a Cinege út 8/c. ingatlanon, telken belül bontandó kerítés szerepel. Kérjük a jelölés felülvizsgálatát. Azokban az alintézményi övezetekben, ahol lakófunkció elhelyezhető javasoljuk - a lakóövezetekhez hasonlóan - a lakások átlagos szinterületének meghatározását, továbbá a lakásonkénti két parkoló biztosításának előírását. Kérjük a fenntarthatósági előírások kiegészítését mely támogatja - az elektromos autók elterjedése érdekében - a napkollektoros gépkocsi beállók utólagosan elhelyezhetőségét túlépített ingatlanok esetében is. 	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>A tervrajon a jelölés törlésre kerül.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>A tervrajon a jelölés törlésre kerül.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>125 m² átlagos lakásméret és kötelező 2 gépkocsitároló előírásra kerül.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Az elektromos autók elterjedése támogatott, ezért lehetővé tesszük a lábbon álló kerti napkollektoros gépkocsi beállók utólagos többlet elhelyezését. A beállók számát maximalizáljuk: ingatlanonként két beálló.</p>
<p>Virányos KÉSZ észrevételek:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Javasoljuk a Szilágyi Erzsébet fasor környékén a beépítési paraméterek felülvizsgálatát, mivel a terület jelentősen alulszabályozott. A kialakult beépítettség és a szintterületi mutató jelentősen magasabb, mint a KÉSZ-ben meghatározott paraméterek. • Kérjük az jelenleg hatályos KVSZ 1Z-XII/L1 övezetében szereplő funkcióváltással kapcsolatos szigorítás fenntartását az új rendeletekben. • Jelezzük, hogy a Virányos KÉSZ Szabályozási tervlapján nem találtuk a Lke-3/XV-AL6 építési övezetet. • Kérjük a tervzetben a Kt-Zkk övezetben kerülő magántulajdonban lévő ingatlan átsorolását a TSZT szerinti Lke-3 övezetbe, mivel a területen közterület kialakítása nem cél. 	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Az előírás a KÉSZ-ből törlésre kerül.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Javasoljuk az fővárosi TSZT szerinti átsorolást, a szomszédos övezeteknek megfelelően, mivel a javasolt KÉSZ szerint az ingatlan kisajátítására lenne szükség és a terület a terepviszonyok miatti közteretnek nem alkalmas.</p>
<p>Hibajavításokhoz kapcsolódó észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kérjük, hogy az Észak-hegyvidék KÉSZ szabályozási tervlapján történő javításban a Sport Hotel ingatlanán (hrsz: 10503/9) a felépítményt nem tartalmazó földrésztetet a hibajavításban szereplő Ek/XI-9 övezet helyett a szomszédos erdőterület Ek/XI-5* övezetbe kerüljön. Az Önkormányzat célja az erdőterületek összevonása. • Kérjük, hogy a Bűrök utca - Farkasréti temető KÉSZ Szabályozási tervlapján a Szabályozási vonal és a Feltételes szabályozási vonal nyomvonal felülvizsgálatra kerüljön a folyamatban lévő telekalakításban szereplő határvonal alappján. 	<p>Elfogadása javasolt.</p> <p>Elfogadása javasolt.</p> <p>A szabályozás nyomvonal a kérelemnek megfelelően módosításra kerül.</p>

Kerületi lakos	
<p>Mint az Ön előtt is ismert, a Csipke utca telkemet is érintő szakaszán négy ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv L6-XII/KSz jelű építési övezetet ír elő, mely a KVSZ 40.§ (3) bekezdésének értelmében a helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáltató szolgáltató, kiskereskedelem, valamint vendéglátó funkciók elhelyezésére szolgál.</p> <p>Az elmúlt évek azt bizonyították, hogy a szabályozás ezen előírása nem érte el a kívánt hatást, nem létesültek ilyen jellegű egységek és az érintett tulajdonosok teherként élték meg a változtatást, mivel tisztán lakó funkció elhelyezése igényük ellenére sem volt lehetséges.</p> <p>Korábbi egyeztetéseink során többször szóba került a szabályozás megváltoztatása, de a jelenleg zajló felülvizsgálat során - az új építési szabályzat 39.§ (3) bekezdésének Lk-2/XIX-5 építési övezete értelmében - az előterjesztésben érdemi változtatást nem láttunk.</p> <p>Igy ismételtén azzal a kéréssel fordulok a tisztelt hivatalhoz, hogy a folyamatban lévő szabályozási terv és helyi építési szabályzat felülvizsgálata során a fent írtak szerint érintett ingatlanokra vonatkozó előírásokat a tömbre leginkább jellemző Lk-2/XIX-2 besorolásra módosítani szíveskedjen!</p> <p>Az övezeti besorolások közötti különbséggel tisztában vagyok, és azokat elfogadom.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az érintett ingatlan átkerül a szomszédos ingatlanoknak megfelelő Lk-2/XIX-2 övezetbe.</p>

<p>Kerületi lakos -</p> <p>Alulírott Jánoskúti Levente (1051 Budapest, József Nádor tér 9. 5. em. 4.) és Somogyi Edit Márta (1125 Budapest, Galgóczy u 13/B.) az Új Kerületi Építési Szabályzat partnerségi egyeztetése tárgyában a Tisztelt Önkormányzat által részemre megküldött fórum napirendjével kapcsolatban, a törvényes határidőn belül</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A szabályozás közlekedési szakvélemény alapján a szerződésben foglaltak szerint módosul, a 10344/1 hrsz-ú önk. tulajdonú ingatlanból ~350 m² hozzászabályozásra kerül a 10354/9 hrsz-ú ingatlanhoz.</p>
<p style="text-align: center;"><i>k i f o g a s t</i></p> <p>nyújtok be, és kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a napirenden szíveskedjen felhívni a Kerületi Szabályozási Terv módosítását a Budapest belterület, 10344/1 hrsz. alatti nyílvántartott, természetben az 1120 Budapest, Csipke út, 1699 m² alapterületű, művelési ágból kivett közterület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1), valamint a kérelmezők tulajdonát képező Budapest belterület, 10354/9 hrsz. alatti nyílvántartott, természetben a 1125 Budapest, Csipke utca 5. szám alatti, 1372 m² alapterületű, művelési ágból kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában.</p>	
<p>Kifogásom indokául az alábbiakat kívánom előadni:</p> <p>Elsőként előadom, hogy a fent részletesen körülírt ingatlanokkal kapcsolatos telekszabályozás tárgyában 2016. április 18. napján előszerződés jött létre a Tisztelt Önkormányzat és jelen kifogást előterjesztő személyek között. A szerződés értelmében a változást a Kerületi Építési Szabályzatban az ingatlanok vonatkozásában bekövetkezett változásoknak meg kellett volna jelennie.</p>	
<p>Ennek ellenére a legtöbb kézhez vett változatban a módosulás nem került feltüntetésre. Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a fenti kérdés okán egyeztetést kezdeményeztünk a Városfejlesztési Bizottsággal, ahol azt a tájékoztatást kaptuk, hogy támogatják a terveket, és nincs arra vonatkozó indok, hogy az ne kerüljön a vonatkozó szabályzatokban feltüntetésre.</p>	
<p>Fent előadottakra figyelemmel kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a szabályzat tervét a fentieknek megfelelően szíveskedjen módosítani.</p>	

Kerületi ingatlan tulajdonos

Tárgy: Az önkormányzat honlapján közzé tett Kútvolgy Kerületi Építési Szabályzat tervezetének véleményezése a Budapest, XII. Csipke utca 12 hrsz.: 10323/3 ingatlanra vonatkozó övezeti átsorolás ügyében

Elfogadásra javasolt.
Az Lk-2/XIX/1 és az Lk-2/XIX/2 övezet összevonására kerül.

Tisztelt Városrendezési Iroda, Kedves Nemesházi Lászlóné,

Többszöri egyeztetésünk értelmében ezúton szeretnénk kérni tárgyi ingatlanra vonatkozó övezeti átsorolásról készült véleményezésünk figyelembevételét az alábbiak szerint:

- a telek helye, helyrajzi száma: Budapest, Csipke utca 12 (Hrsz.: 10323/3)

A Kútvolgy Kerületi Építési Szabályzat tervezetében az ingatlanra és környékére előírányzott övezet: Lk-2/XIX-2

Beépítési paraméterek a készülő Kútvolgy Kerületi Építési Szabályzat 2. melléklete 1. táblázata alapján

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezeti jelölés	Telek munkálható terület (m ²)	Telek munkálható terület oldalsó oldalsó (m)	Telek munkálható terület mögéje (m)	Beépítési mód	Szigetelés megengedett mértéke (%)	Zöldfelület megengedett terület (%)	Tervezett alatti beépítés megengedett mértéke (%)	Abutalans szabvány máskül megengedett mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szabvány máskül megengedett mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengedett terület (m)	Épület- magasság megengedett terület (m)
2.	Lk-2/XIX-1	1000	20	30	Sz	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
3.	Lk-2/XIX-2	1000	20	30	Sz	15	65	35	0,3	0,15	3,5	6,5

- javasolt beépítési paraméterek Lk-2/XIX-2 övezetre (azonosan az Lk-2/XIX-1 övezettel)

- a, beépítési mód: szabadonálló
- b, beépítettség: max. 15%
- c, építmény magasság: max 6,5 m
- d, zöldfelület: min. 65%

<p>d, szintterületi mutató: 0,35 m²/m² e, parkolási szintterületi mutató 0,15 m²/m²</p> <p>(a tervezetben szereplő szabályozástól eltérő paraméterek vastagon szedve)</p>	
<p>Indokaink:</p> <p>- ha az érintett telek közelében fekvő, Lk-2/XIX-2 övezet telekeinek összterületéből átlagot számolunk (kihagyva az oda nem illő, a környék telkeinek többszörösével bíró alapterületű, 9549/44 helyrajzi számú telket) az egy telekre jutó terület 1212 m². Ugyanakkor a 0,35-ös szintterületi mutatóval bíró Lk-2/XIX-1 övezet tekei - az utca másik oldalán - átlagosan 1194 m² alapterületűek. A különbség 19 m², ami 1,5 % eltérést tesz ki. Csatolt területi kimutatással igazoljuk számításaink helyességét.</p> <p>- a csatolt beépítési vázlatokból az tűnik ki, hogy a 0,35-ös szintterületi mutatóval készült 3 szintes beépítés jobban alkalmazkodik a környezetében lévő magasabb házakhoz, mint a 0,3-as szintterületi mutatóval készült kétszintes változat. A háromszintes épület megjelenésében változatosabb, ugyanakkor környezeti terhelése számottevően nem nagyobb, mint a kétszintes változaté.</p>	
<p>2018. 08. 09-i lakossági fórumon elhangzott észrevételek</p> <p>Csipke utcai lakos: Korábban is felvetődött az igény a tömbön belüli négy telekre vonatkozóan, hogy kerüljön törülésre a kötelező üzlet kialakítás, de mégis megmaradt az új szabályozásban.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Az érintet ingatlan átkerül a szomszédos ingatlanoknak megfelelő Lk-2/XIX-2 övezetbe.</p>
<p>Kakukk úti lakos 1.: A T kereszteződés nem alkalmas az iskolábaállítás forgalmának elvezetésére. Egyszerre sok autó várakozik az utcán, járják a motort. Kérdezi, hogy erre vonatkozóan tartalmaz-e a szabályzat védelmet. Javasolja, hogy az iskola nyissa meg a saját paroklóját a gyerekek szállításához.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Az iskolával kötött településrendezési szerződésben az Önkormányzat garanciákat kér közterületi parkolók kialakítására, mélygarázs építésére, és a felszíni parkoló bővítésére azzal, hogy kötelező behajtási rendszert alakítson ki az iskola a gyerekek szállítására.</p>

