



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok 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 és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

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, megfelelően a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani, 4. ütemben 3 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek tervezetét. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) szerint a helyi (kerületi) építési szabályzat a településképi rendelettel összhangban készül, annak elfogadása a településképi rendelet elfogadását követően történhet. A településképi rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért a 3 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfelelően, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

Az új KÉSZ-eken kívül a régi Városrendezési és Építési Szabályzat (Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete, a továbbiakban: KVSZ), valamint négy, már hatályban lévő KÉSZ hibajavítását szeretnénk elvégezni. Ezeknél rajzi feldolgozásból, pontatlanságból eredő hibák javítása történne, valamint időközben bekövetkezett változásokhoz, például megvalósult telekalakításhoz, fővárosi terv módosításához való idomulás.

A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet az alábbi három kisebb területre készült el, melyek lehatárolása a következő:

- „Kút völgy” KÉSZ: Diós árok – Fogaskerekű vasút nyomvonala – Béla király út – Kút völgyi út – Szarvas Gábor út – Kút völgyi út – Alsó Svábhegyi út – Józsa Béla köz – János Kórház (10168/2 hrsz-ú ingatlan),



- „Virányos” KÉSZ: Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Fészek utca – Kútvölgyi út – Béla király út – 10525/2 hrsz-ú ingatlan – Csermely út – Zugligeti út – 10760/3 hrsz-ú ingatlan – Zugligeti út – Szarvas Gábor út – 10761/76 hrsz-ú ingatlan – Zugligeti út – Budakeszi út és
- „Kakukk út” KÉSZ: Szendrő utca – Sólyom utca – Thomán István utca – Fodor utca – Tamási Áron utca – Csorna utca – Mártonlak utca – 8502/13 hrsz-ú ingatlan – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca.

A rendelet-tervezetek az Önkormányzat honlapján is megtekinthetők. (<https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/koncepcio-k-strategiak/keszulo-keruleti-epitesi>)

Az egyes területekhez tartozó fejlesztési célokat, módosítási szándékokat is tartalmazó, megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítészeti Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A tervek készítésének oka a 2015-ben elfogadott fővárosi jogszabályoknak (TSZT és FRSZ) való megfelelés, az egységes fogalomrendszer alkalmazása. A most készülő új szabályzatokban az építési övezetek már e szerint kerülnek meghatározásra.

Újdonság a korábbi KVSZ-hez képest a parkolásra igénybe vehető szintterület számítási módszere, és ennek kimutatása, ami nem jelenti az erre a célra igénybe vehető területek nagyságának csökkenését. A jelenlegi előírásokban két külön értékkel kerül szabályozásra a szintterület: általános és kifejezetten a gépjárművek elhelyezésére igénybe vehető szintterület értékkel (bsá + bsp). A korábban kedvezményként levonható parkolási szintterület helyett, most külön érték került meghatározásra erre a célra.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzata

- A Diós árok és a Városkúti közt összekötő gyalogos út jelenlegi szabályozási szélessége 10 méter, mely meghaladja egy gyalogos kapcsolat kiépítéséhez szükséges értéket, így ennek szűkítése javasolt.
- A Trencsényi utca 58., 60., (9875/6, 9895/4 hrsz.), valamint a 62. (9884/3 hrsz.) ingatlan egy részét az új TSZT Lk² Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolja, ezért a megfelelés érdekében ezek az ingatlanok beépítésre szánt, Lk² övezetbe kerülnek.
- A terepszint alatti beépítési mérték és legkisebb zöldfelület mértékének felülvizsgálatra került a lakóövezetekben.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Virányos Kerületi Építési Szabályzata

- A Gím utca 3. szám alatti ingatlan jelenleg beépítetlen, üresen áll, a mellette lévő egyházi területtől külön kezelendő. A terület jobb hasznosítása érdekében lakó funkció elhelyezési lehetőséget kap a módosítás során.
- A Hunyad lejtő 3. szám alatti ingatlan esetében feltételes szabályozási vonal került feltüntetése. A terepadottságok miatt az ingatlan előtt húzódó közterület (10811 hrsz.) szélesítésének esélye csekély, így az ingatlan tulajdonosa rendezni tudja a közterületre kiépített kerítés helyzetét is.
- A Járőr utca – Beatrix utca összekötése esetén a hatályos szabályozás az erdő megtartására és az utépítési költségek minimalizálására törekedve a Beatrix és a Járőr utcák hurokként történő összekötését – igen kedvezőtlen magassági vonalvezetési lehetőség árán – már csak a Hunyad orom lépcső vonalában biztosítja. Jelenleg a Beatrix és a Járőr utcák kedvezőtlen módon egyaránt a 200 méteres hosszúságot meghaladó zsákutcák, amelyek a kisszámú kiszolgált lakások miatt azonban csak minimális forgalommal terheltek. További, forgalomnövelő beépítés megjelenése nem várható. Tekintettel a terület periférikus elhelyezkedésére és a távlatban is alacsony terhelést



jelentő forgalmi helyzetére, valamint arra, hogy az érintett ingatlanok kisajátítása a mai napig nem történt meg, az utcák összekötése ilyen módon nem javasolt.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzata

- Kakukk út 1-3. (hrsz. 8464) alatti Britannica International School fejlesztése tervezett. A fejlesztés révén nagyobb tanulói létszámot tud majd befogadni az iskola, és javulnak az iskolai feladatellátás feltételei. Két ütemben tervezett az épület bővítése további oktatási terekkel és tornateremmel. A beruházás során a telek rendezése révén nő a zöldfelület aránya és javulnak a parkolási feltételek.
- A Tamási Áron utca és Thomán István utca sarkán található 8476/12 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, felszíni parkolóként használt. Jelenleg a szomszédos területektől eltérő építési övezetbe sorolt, azonban a szabályozási terven rögzítve van a teljes telekre, hogy az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be. A terv az ingatlant a szomszédos és a Tamási Áron utca túloldalán lévő ingatlanokkal azonos építési övezetbe sorolja, és a korlátozó jelölést megszünteti, így a telek az utcaszakasz többi telkével azonos feltételek mellett beépíthetővé válik.

Hibajavítások

Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete

- Rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása: övezethatár telekhatárra igazítása a Rácz Aladár út és Melinda út közötti területen.

Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelete

- Szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása: szabályozási vonal geodéziai felmérésnek megfelelő módosítása a Farkasréti temető kerítésvonalán.

Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

- Övezethatár módosítása: övezethatár igazítása a földhivatali alaptérkép alrészlethatárához a 10503/9 hrsz. ingatlan területén.
- Rajztechnikai hiba miatt lemaradt szabályozási vonal pótlása a Normafa út mentén.

Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

- Szabályozási vonal telekalakítási vázrajznak megfelelő módosítása a 9612/8 hrsz. ingatlanon.
- Jogfolytonosság biztosítása a kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározásánál.

Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János alt. utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

- A KÉSZ 1. és 2. sz. mellékletében történt elírás és szövegformázási hiba javítása



Egyeztetési eljárás

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

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerinti véleményezési szakasz első körben három, kisebb területre kidolgozott KÉSZ tervezetre vonatkozóan került lefolytatásra. A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2018. augusztus 1-jén az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2018. augusztus 17-ig Önkormányzatunknak. 2018. augusztus 9-én a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A hibajavítások a Korm. rend. 42/A. §-ában szabályozott állami főépítési eljárás szerint történnek. Ezen eljárás során is le kell folytatni a partnerségi véleményeztetést, mely a fentiek szerint szintén megtörtént. A hibajavításokra vonatkozóan csak két észrevétel érkezett, melyről döntést kell hozni.

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 1. számú melléklete tartalmazza. Az elfogadásra javasolt véleményeket a 2.a melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indoklást a 2b. melléklet tartalmazza. A 2c. mellékletben a döntést nem igénylő észrevételek kerültek felsorolásra.

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

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV. 30.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontjában biztosított jogkörében eljárva

Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzata,

Virányos Kerületi Építési Szabályzata, valamint

a Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzata

és a hibajavítások

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 2.a mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)



2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV. 30.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50 pontjában biztosított jogkörében eljárva

Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzata,

Virányos Kerületi Építési Szabályzata, valamint

a Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzata

és a hibajavítások

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2.b mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.

(*döntéshozatal módja: egyszerű többség*)

Budapest Hegyvidék, 2018. ^{augusztus 31.} szeptember „ ”

Dr. Váci János
alpolgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet – beérkezett vélemények
- 2.a melléklet – elfogadásra javasolt vélemények
- 2.b melléklet – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
- 2.c melléklet – döntést nem igénylő vélemények, észrevételek

1. melléklet

**Kakukk út és környéke, Kút völgy, Virányos KÉSZ és a hibajavítások véleményezési eljárásban
érkezett vélemények**

VÉLEMÉNY

Budapest Főváros Kormányhivatala – Állami Főépítész

I. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelmények

Felhívom szíves figyelmét, hogy tárgyi KÉSZ készítését a Trk., illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2017. január 1-től jelen-tősen megváltozott, s azóta többször módosult előírásai szerint kell készíteni.

Továbbá felhívom szíves figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tör-vény (továbbiakban: településképi Tv.) előírásainak teljes körűen meg kell felelni. A törvény 14. § (2) szerint „a helyi építési szabályzat – a főváros esetében a kerületi építési szabályzat – település-képi követelményeit 2017. december 31-ig lehet alkalmazni”. A törvény 14. § (3) szerint „a törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatá-rozni”.

1. Általános eljárási és tartalmi követelmények

Az általános eljárási és tartalmi követelményeket az Étv. és a Trk. vonatkozó részei tartalmazzák.

A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Budapest Agg-lomeráció Területrendezési Tervében foglaltakkal összhangban kell lennie.

Településrendezési eszköz az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket előírhat, megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. § előírásai szerint határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul. Kérem, amennyiben szük-séges, az OTÉK-tól való eltérésről szóló kérelmét és annak szakmai alátámasztását a végső szakmai véleményezési szakaszban leveléhez mellékelni, illetve abba illeszteni szíveskedjen.

2. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények

Tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8.§-ban foglaltak alapján államigazgatási szerv a jogszabályban meghatá-rozott, a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a (2) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott véleményezési eljárásban a vé-leményezésért és az egyeztető tárgyaláson való részvételért díjat nem számíthat fel.

II. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

A Virányos rendelet tervezet területi hatályával kapcsolatban felhívom figyelmét, hogy a szabályozási terv tartalmaz egy szabályozási vonalat a területi hatályon kívül 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 kívül a KÉSZ nem szabályozhat.

A tervezetekkel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

III. Nyilatkozat az eljárás további szakaszában való részvételről

Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetési eljárásának – mint a Trk. 9. mellékletében meghatáro-zott részvevő államigazgatási szerv – minden eljárási szakaszában részt kívánok venni. Az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérem az alábbiak szerint: olvasható léptékű, az alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban.

IV. Előzetes adatszolgáltatás, és a rendezési feladat ellátásához szükséges egyéb adatok

A Trk. 9. számú mellékletének 3. sora alapján a településrendezési eljárás során az állami főépítésznek nincs adatszolgáltatási kötelezettsége.

le'

1. melléklet

V. Nyilatkozat környezeti vizsgálat szükségességéről

Jelen településrendezési eszközök vonatkozásában a környezeti vizsgálat készítésének kérdésében a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét tartom mérvadónak.

Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

Kakukk KÉSZ

Levelében a Korm. rendelet 32. § (4) foglaltakra hivatkozva jelezte, hogy a Budapest XII. kerület, „Kakukk KÉSZ” új Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetését egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

A Korm. rendelet 32. § (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítésekor – meghatározott esetek kivételével – a teljes eljárás lefolytatása az előírt.

A KÉSZ készítésének célja a tervezési területen a Kakukk és a Tündér utcák sarkán a 8464 hrsz-ú ingatlanon lévő, Britannica International School bővítése (a jelenlegi 392 fős tanulói létszám 500 főre emelésével), valamint a Tamási Áron utca és Thomán István utca sarkán található 8476/12 hrsz.-ú ingatlan beépítése. A javasolt paraméterek 10 lakás építését teszik lehetővé. A tervezési területen található többi ingatlan esetében a hatályos paraméterek adta lehetőségek maradnak meg.

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 kerület teljes területére előkészített Kerületi Építési Szabályzathoz készült anyag került megküldésre. Ezek hiányában megalapozott, teljes körű vélemény nem adható.

Ugyanezen tervezési feladathoz a 2016. decemberében előkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány sincs aktualizálva. A fővárosi helyi védettségű építészeti örökség bemutatásánál kérem a jogszabályi hivatkozást javítani, a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendelet hatályát veszítette. 2017. október 1-től a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet van hatályban a fővárosi helyi védettségű építészeti örökségre vonatkozóan.

A dokumentáció alátámasztó munkarészában igazolt, hogy az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet, így megfelel a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A tervezett KÉSZ-t a jelzett javítások és kiegészítések után javaslom jóváhagyásra.

Kútvölgy KÉSZ

Levelében a Korm. rendelet 32. § (4) foglaltakra hivatkozva jelezte, hogy a Budapest XII. kerület, „Kútvölgy KÉSZ” új Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetését egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

A Korm. rendelet 32. § (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítésekor – meghatározott esetek kivételével – a teljes eljárás lefolytatása az előírt.

A KÉSZ készítésének célja a Diós árok és a Városküti közt összekötő gyalogos út jelenlegi szabályozási szélességének (10m) csökkentése. A Trencsényi utca 58., 60., (9875/6, 9895/4 hrsz.) beépíthetőségének biztosítása, valamint a Trencsényi utca 62. (9884/3 hrsz.) ingatlan területhasználat szerinti megosztása. A tervezési területen található többi ingatlan esetében a hatályos paraméterek adta lehetőségek maradnak meg.

1. melléklet

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 kerület teljes területére előkészített Kerületi Építési Szabályzathoz készült anyag került megküldésre. Ezek hiányában megalapozott, teljes körű vélemény nem adható.

Ugyanezen tervezési feladathoz a 2016. decemberében előkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány sincs aktualizálva. A fővárosi helyi védettségű építészeti örökség bemutatásánál kérem a jogszabályi hivatkozást javítani, a 37/2013. (V. 10.) Föv. Kgy. rendelet hatályát veszítette. 2017. október 1-től a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Föv. Kgy. rendelet van hatályban a fővárosi helyi védettségű építészeti örökségre vonatkozóan.

A Trencsényi utca 62 szám alatti 9884/3 helyrajzi számú telek, az ingatlannyilvántartás szerint a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő ingatlan, amely egy gyermekvédelmi és egy köznevelési intézmény feladatellátását szolgálja.

Az ingatlanon az egyes szakosított szociális és gyermekvédelmi szakellátási intézmények állami átvételéről és egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CXCVII. törvény alapján a gyermekvédelmi feladatellátáshoz kapcsolódó ingatlanrészek tekintetében a Magyar Állam is tulajdonjogot szerzett. A gyermekvédelmi feladatellátáshoz használt ingatlanrész a csatolt felmérési vázrajz szerinti 4.458 m² nagyságú terület (a továbbiakban: gyermekotthoni ingatlan/ingatlanrész). A tulajdonosok a tulajdonviszonyok rendezését (ingatlannyilvántartásba bejegyezhető módon) az ingatlan megosztásával történő telekalakítással kívánják megvalósítani. (lásd melléklet)

Az szabályozási tervlapon használt jelölések nem teszik egyértelműen azonosíthatóvá a 9884/3 helyrajzi számú ingatlanon meglévő építményeket (pl. utak, sportpályák). Kérem a korrekciót a meglévő állapot rögzítése érdekében. A gyermekotthoni ingatlan erdő övezetbe sorolt részén a meglévő, burkolt felület sportpálya sem került feltüntetésre, ennek pótlását is kérem.

A kialakult, meglévő állapotnak megfelelően egyes szabályozási paraméterek felülvizsgálata szükséges:

- 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. Kérem olyan határérték meghatározását, mely a jelenlegi, kialakult állapotot figyelembe veszi és lehetővé teszi a telek megosztását a szabályozási tervlapon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.
Indokolt a javasolt telekhatár és a szabályozási vonal közötti ingatlanrész külön övezetbe sorolásának felülvizsgálatát a kialakult állapotnak megfelelő szabályozási határértékek meghatározása érdekében.
- 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. Kérem olyan határérték meghatározását, mely a jelenlegi, kialakult állapotot figyelembe veszi és lehetővé teszi a telek megosztását a szabályozási tervlapon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.

A rendelet tervezet 33. a. Közjóléti erdőterületek (Ek) fejezetében javasolom külön rögzíteni, hogy a kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetében az egyéb telekalakításnak (javasolt telekhatár szerinti megosztás) nem feltétele a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben az útsabályozás és telekalakítás végrehajtása.

A tervezett KÉSZ-t a jelzett javítások és kiegészítések után javasolom jóváhagyásra.

Virányos KÉSZ

Levelében a Korm. rendelet 32. § (4) foglaltakra hivatkozva jelezte, hogy a Budapest XII. kerület, „Virányos KÉSZ” új Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetését egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

A Korm. rendelet 32. § (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítésekor – meghatározott esetek kivételével – a teljes eljárás lefolytatása az előírt.

1. melléklet

<p>A KÉSZ készítésének célja a tervezési területen belül a jelenleg beépítetlen Gím u. 3. (10819/14 hrsz.), a Hunyad lejtő 3. (10809/1 hrsz.) ingatlanok, valamint a Járőr u. és Beatrix u. összekötése esetében várható konkrét változás. A tervezési területen található többi ingatlan esetében a hatályos paraméterek adta lehetőségek maradnak meg.</p>
<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 kerület teljes területére előkészített Kerületi Építési Szabályzathoz készült anyag került megküldésre. Ezek hiányában megalapozott, teljes körű vélemény nem adható.</p> <p>Ugyanezen tervezési feladathoz a 2016. decemberében előkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány sincs aktualizálva. A fővárosi helyi védettségű építészeti örökség bemutatásánál kérem a jogszabályi hivatkozást javítani, a 37/2013. (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>
<p>A dokumentáció alátámasztó munkarésében igazolt, hogy az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szinterülete együttesen nem haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szinterületet, így megfelel a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak.</p> <p>A tervezett KÉSZ-t a jelzett javítások és kiegészítések után javaslom jóváhagyásra.</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály</p>
<p>Észrevétel nem érkezett</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály</p>
<p>A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésükre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.</p>
<p>A Miniszterelnökség (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett közhiteles nyilvántartás adatait és az elkészült örökségvédelmi hatástanulmányt figyelembe véve megállapítottam, hogy a tárgyi eljárásban kulturális örökségvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.</p>
<p>Tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 17. sora, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.) rendelkezik elsőfokú hatáskörrel és illetékességgel.</p>
<p>Felhívom az önkormányzat figyelmét arra, hogy a későbbi hatósági eljárások során is biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és ki kell kérni az örökségvédelmi hatóságnak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását.</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály</p>
<p>A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal 2018. július 31 napján kelt, XIII/682-31/2018. ügyiratszámú, a Kerületi Építési Szabályzat környezeti vizsgálata három területére vonatkozó megkeresésével kapcsolatban hivatkozva az egyes tervek,</p>

1. melléklet

illetve programok környezeti vizsgálatról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltakra az alábbi észrevételeket teszem.

A megkeresésében, illetve a dokumentációban megküldöttet megvizsgálva megállapításra került, hogy tárgyi szabályozás **termőföldet nem érint**, ezért termőföldvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 19. pontja alapján termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A fent hivatkozott 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén a II. 2. fejezet f) pont fa) alpontja szerint a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala csak érintettség esetén vesz részt a véleményezési eljárásban.

Tekintettel a fentiekben részletezettekre tárgyi eljárás keretében hatóságom bevonásának hiányát állapítottam meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály
Földmérési és Földügyi Osztály

Megkeresésére Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: *Főosztály*) Főosztály a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Trk.*), továbbá a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: *Tfvt.*) figyelembe vételével – az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában – az alábbiak szerint ismerteti a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását:

A *Tfvt.* 1. §. (1) bekezdése szerint „a törvény hatálya a termőföldre terjed ki”.

A *Tfvt.* 6/B. § (1) bekezdése alapján: „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen. (...)”

A *Tfvt.* 2. § 1 pontja szerint: „átlagos minőségű termőföld: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: *Inyvt.*) meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az *Inyvt.* 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld;”

Ha a településrendezési terv módosítása átlagosnál jobb minőségű termőföldek felhasználásával történik, akkor a *Tfvt.* 6/B. § (2) bekezdés a), b) pontjai az alábbi jogszabályon alapuló követelményeket írják elő:

„Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”

A *Tfvt.* 6/B. § (3) bekezdése szerint „A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.”

1. melléklet

A településrendezési eszköz vizsgálata során megállapítható, hogy a *Diós árok – Fogaskerekű vasút nyomvonala – Béla király út – Kútvölgyi út – Szarvas Gábor út – Kútvölgyi út – Alsó Svábhegyi út – Józsa Béla köz – János Kórház; a Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Fészek utca – Kútvölgyi út – Béla király út – 10525/2 helyrajzi számú ingatlan – Csermely út – Zugligeti út – 10760/3 helyrajzi számú ingatlan – Zugligeti út – Szarvas Gábor út – 10761/76 helyrajzi számú ingatlan – Zugligeti út – Budakeszi út; a Szendrő utca – Sólyom utca – Thomán István utca – Fodor utca – Tamási Áron utca – Csorna utca – Mártonlak utca – 8502/13 helyrajzi számú ingatlan – Thomán István utca – Kakukk út – Tündét utca – Óra út – Diana utca* által határolt tömbben található ingatlanok nem tartoznak a Tfvt. tárgyi hatálya alá.

Mivel a településrendezési eszköz által érintett területeken termőföldek nem találhatók, ezért az egyszerűsített eljárásában a földvédelmi szempontok érvényesítésének nincsenek meg a jogszabályi feltételei, az eljárás során földvédelmi követelmények nem merülnek fel.

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály

Észrevétel nem érkezett

Országos Atomenergia Hivatal

A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítások tervdokumentációit, azok alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az *EljR.* felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezési területek figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest XII. kerület Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának jelen módosításai az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érintik.

Felhívom a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervezet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

A tárgyi témában küldött levelével kapcsolatosan Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja: A "Kútvölgy", a "Virányos" és a "Kakukk hegy" nevű területek egyes részterületei (felszíni karszt előfordulások) a felszín alatti víz állapota szempontjából *fokozottan és kiemelten érzékeny* felszín alatti vízminőség védelmi területek, "a felszín alatti vizek védelméről" alkotott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 2. számú melléklete, valamint "a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról" szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** melléklete alapján.

A fentiekből, kifolyólag a tervezési területeken kizárólag a tiszta, szennyeződésmentes csapadékvizek szikkasztása megengedett.

A "Kútvölgy" és a "Virányos" területek a **Budapest II. kerület, Lukács-fürdő, Budapest XIII. kerület, Margitsziget II (Magda) kút vízbázis** előzetesen meghatározott hidrogeológiai "B" védőidomának felszíni vetülete által érintett területek. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett tevékenységeknél védőidom érintettség esetén "a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről" alkotott **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** vonatkozó előírásait maradéktalanul be kell tartani. Továbbá javasoljuk, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, egyeztetés

1. melléklet

céljából keressék meg a vízbázist üzemeltető Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt., illetve a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályát.

A tervezési területeket érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotba hozásával és jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a "Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban és mellékleteiben.**

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.”

A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, valamint a tisztított csapadékvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fentiekén kívül, az alábbiakban felsorolt jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. törvény**;
- „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény** (V. fejezete);
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet**;
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet**;
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló **30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet**;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet**;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **10/2010. (VIII. 18.) VM rendelet**;
- „a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Az Igazgatóságunk részére megküldött tervdokumentáció alapján a tárgyi részterületekre készülő Kerületi Építési Szabályzatokkal (KÉSZ) kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

• A „**Kútvölgy**” KÉSZ tervezési területét érinti, hogy a hatályos OTrT és BATrT közelmúltban lefolytatott felülvizsgálata során az országos ökológiai hálózat övezeteinek, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének lehatárolása is felülvizsgálatra került. A felülvizsgálat eredményeként **a tervezési terület érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetével.**

Az ökológiai folyosó övezetével érintett területen (Diós-árok hrsz. 9884/3, 9883/9, 9883/10) védendő természeti és ökológiai adottságokkal rendelkező, üzemtervezett erdőterület található.

Biotikai adataink szerint az erdő a 13/2001. (V.9.) KöM rendelet értelmében védett növényfajok (pl. *Orchis purpurea* - bíboros kosbor, *Epipactis microphylla* - kislevelű nőszőfű, *Gymnaderia conopsea* - szúnyoglábu bibircsvirág) élőhelye. Ökológiai, természetvédelmi jelentőségét támasztja alá, hogy a Bp TSZT-n védelemre érdemes természeti területként került kijelölésre. A benyújtott szabályozási tervezet a vizsgált területrészt Ek/XIX-Á1 erdőterületi övezeti besorolásba javasolja, mely 3%-os, a terület rendeltetésének megfelelő, beépítettségét tesz lehetővé. **Az előzőekben ismertetett természeti értékek védelme érdekében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. előírásain alapuló elvárás, hogy új beépítés a már jelenleg is elépített földrésztetek (9884/3/b és 9884/3/c alrészletek) területén belül legyen csak lehetséges. Kérjük a tervezett szabályozást az előzőekben ismertetett elvárásnak megfelelően módosítani.**

• A „**Virányos**” KÉSZ tervezési terület érinti az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló **Budai Tájvédelmi Körzet területét, a Budai hegység elnevezésű, HUDI 20009 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura2000), az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT) megjelent országos ökológiai hálózat övezetét, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetét.**

A felsorolt területeken általános természetvédelmi célkitűzése a természetes növénytársulások és a természetszerű élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 területeken található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. Mindezek alapján kifogásoljuk a Natura 2000 kijelölés alatt álló 10791/3 hrsz-ú ingatlanon található üzemtervezett erdőterület javasolt övezeti besorolását (Ek/XX-Á). Az Ek/XX-Á jelű közzétett erdőterületi övezet előírásai értelmében az ingatlan területén 3%-os beépíthetőség megengedett. Igazgatóságunk adatai szerint az ingatlan területén honos fajokból álló, teljesen zárt erdőállomány található, melynek részben történő elépítési lehetősége sem egyeztethető össze a vonatkozó jogszabályokon alapuló természetvédelmi kezelési célkitűzésekkel. **Kérjük ezért a 10791/3 hrsz-ú ingatlan területét a kapcsolódó védett és Natura 2000 kijelölés alatt is álló erdőterületek övezeti besorolásával összhangban Ek/XX-V jelű övezetre módosítani.** Itt jelezni kívánjuk, hogy a rendelet-tervezet szöveges része az Ek/XX-V jelű övezet rendeletetési körét nem határozza meg. Véleményünk szerint az előírás a KÉSZ megfelelő értelmezése miatt szükséges.

• A „**Kakukk út**” KÉSZ tervezési területe országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve

1. melléklet

egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint. **Mindezek alapján Igazgatóságunk a „Kakukk út” KÉSZ benyújtott tervezetével kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból észrevételt nem kíván tenni, a tervek jóváhagyása ellen kifogást nem emel.**

Tekintettel a tervezési területek jelenlegi táji és természeti adottságaira, valamint a megküldött tervdokumentációban ismertetett településrendezési célokra **az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatása a tárgyi tervek vonatkozásában Igazgatóságunk megítélése szerint nem szükséges.**

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A „Kakukk út” KÉSZ terv erdőt nem érint, ennek esetében az erdészeti hatóság észrevételt nem kíván tenni.

A „Kútvolgy” KESZ terv erdőt érint, de a meglévő erdő (Budapest XII. kerület 70A erdőrészlet) megfelelően, a nyilvántartott erdőhöz képest még túlzott mértékben is erdő övezetben került feltüntetésre, ennek esetében az erdészeti hatóság a 3. pontban szereplő észrevételt teszi.

A „Virányos” KÉSZ esetében az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó, jogszabályokon alapuló követelményei a következők:

1. A tervben az alábbi erdőterületek nem kerültek feltüntetésre, illetve az „erdő” besoroláson kívül más besorolást kaptak, ezért kérem ezeknek „erdőként” való feltüntetését: Budapest XII. kerület 10789/2, 10789/3 ingatlanok teljes területe, a 10789/4 hrsz-ú ingatlan jelentős területe, Budapest XII. kerület 61C jelű erdőrészlet. Felhívom a figyelmet, hogy a fenti területek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) alapján erdőnek minősülnek, így a tervben történő feltüntetésük szükséges.
2. A terv a jelenleg erdőnek Budapest XII. kerület 10789/2, 10789/3 ingatlanok teljes területét, a 10789/4 hrsz-ú ingatlan jelentős területét, a Budapest XII. kerület 61C jelű erdőrészlet területét *LKE-3/XX-1* övezetbe sorolja át. Az átsorolás ismét ellentétes az Evt.-vel, mert az későbbi erdőterület-igénybevételt eredményezne, ami csak az Evt. 78.§ (1) bekezdés szerinti kivételesen indokolt esetben lenne lehetséges. Az erdészeti hatóság megítélése szerint a térségben van más, az adott létesítmény elhelyezésére ill. tevékenység gyakorlására alkalmas terület, így az igénybevétel ellentétes lenne az Evt.-vel.
3. A rendelet-tervezet a 62.§-a az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozza meg. A vendéglátó épület, és menedékház az erdő termelésből kivonását jelentené, ezért kérem ezen építmények erdőben történő elhelyezésének lehetőségét szíveskedjenek törölni. Az erdő övezetben a parkolóhely kialakítása szintén az erdő termelésből kivonását jelentené, ezért kérem a látogatók számára a parkolási lehetőséget az erdő területén kívül biztosítani. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28.§ alapján az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozza meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton ellentétes az Evt. 77-83.§-aival, melyek alapján erdőben építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága azonban csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A „Virányos” KÉSZ által rendezés alá vont területet érinti a *Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett természeti terület, valamint az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló

1. melléklet

<p>275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kijelölt Budai-hegység (HUDI20009) elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000).</p> <p>A XII. kerület ezen részterülete érintett az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetével.</p> <p>Az „Alátámasztó javaslat” című dokumentációban ismertetett szabályozási koncepcióban foglaltak alapján jelen módosítás során a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket érintően kedvezőtlen változtatás nem történik.</p>
<p>Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készül szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.</p> <p>Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Járási Hivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</p>
<p>A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budapest Főváros XII. kerület tárgyi területekre vonatkozó településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban a Járási Hivatal nem emel kifogást.</p>
<p>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</p>
<p>Észrevétel nem érkezett</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály</p>
<p>Budapest XII. kerület 3 területére – „Kútvölgy”; „Virányos”; „Kakukk út” - vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervezetét bemutató dokumentáció áttanulmányozása után a népegészségügyi feladatkörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja:</p> <p>A megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó munkarészben foglaltak alapján a BFKH közegészségügyi szempontból a tervezetet elfogadja.</p> <p>Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>
<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</p>
<p>Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:</p> <p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak alapján a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása továbbra is biztosított, ezért azokkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.</p> <p>Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.</p> <p>Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.</p>
<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</p>
<p>Észrevétel nem érkezett</p>
<p>Budapesti Rendőr-főkapitányság</p>
<p>Észrevétel nem érkezett</p>

1. melléklet

Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály

Budapest XII. Kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal benyújtotta a tárgyi Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) felülvizsgálatát a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályához (továbbiakban: Bányafelügyelet) véleményezés céljából.

A Bányafelügyelet a dokumentációt áttanulmányozta, és ez alapján, mint területileg illetékes első fokú bányászati és földtani hatóság, kiadja az alábbi **szakvéleményt**.

A Bányafelügyelet a tárgyi KÉSZ felülvizsgálat jóváhagyásához a „Virányos” és a „Kakukk út” területrészrel kapcsolatosan **hozzájárul**.

A Bányafelügyelet a „Kútvölgy” területrészrel kapcsolatosan **kifogásolja**, hogy a felszínmozgás-veszélyes (csúszásveszélyes) elemek nem kerültek fel sem a Szabályozási Terv térképlapra, sem a KÉSZ „Védelem, korlátozások” fejezetébe.

INDOKOLÁS

A Bányafelügyelet a szakvéleményt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adta ki.

A kerület felszínmozgás-veszélyes térségeit a „Virányos” területrészen ábrázolták, valamint a „Kakukk út” területrész ebben nem érintett.

A „Kútvölgy” területrészen a felszínmozgás-veszélyes területeket az 1. melléklet Szabályozási Terv térképlapon nem tüntették fel, a térképlap Jelmagyarázati részében a „Más jogszabály által érvényesülő elemek” között sem szerepel, és Kerületi Építési Szabályzat, „Védelem, korlátozások” fejezete sem tárgyalja, annak ellenére, hogy a tárgyi területrész nagyobb része felszínmozgás-veszélyes terület. A fentiek alapján a tárgyi KÉSZ ebben a szakrészben nincs összhangban a KVSZ-szel.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Köszönettel megkaptam tájékoztatását a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzatáról készített Önkormányzati rendeletének tervezetéről (a továbbiakban: KÉSZ tervezete) és annak véleményezési eljárásáról. A KÉSZ tervezet területi hatálya alá tartozik a Budapest XII. 9884/3 helyrajzi szám alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő ingatlan, mely egy gyermekvédelmi és egy köznevelési intézmény feladatellátását szolgálja. Az ingatlanon az egyes szakosított szociális és gyermekvédelmi szakellátási intézmények állami átvételéről és egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CXII törvény alapján a gyermekvédelmi feladatellátáshoz kapcsolódó 4.458 m² területű ingatlanrész tekintetében a Magyar Állam is tulajdonjogot szerzett (a továbbiakban: gyermekotthoni ingatlan/ingatlanrész). A tulajdonosok a tulajdonviszonyok rendezését (ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető módon) az ingatlan megosztásával történő telekalakítással kívánják megvalósítani, melyet a vonatkozó dokumentumok megküldésével 2017. októberében kezdeményeztünk Önöknél.

A KÉSZ tervezetének áttekintése után a fent ismertetett célok megvalósíthatóságára figyelemmel az alábbi észrevételekről szeretném tájékoztatni.

1. A KÉSZ tervezet szabályozási tervlapján használt jelölések véleményünk szerint nem teszik egyértelműen azonosíthatóvá az ingatlanon meglévő építményeket (pl. utak, sportpályák). Kérjük szíves korrekciójukat a meglévő állapot rögzítése érdekében.
2. A gyermekotthoni ingatlan erdőterületbe sorolt részén a meglévő, burkolt felületű sportpálya nem került feltüntetésre, kérjük ennek pótlását.

h

1. melléklet

3. A kialakult, meglévő állapotnak megfelelően egyes szabályozási paraméterek felülvizsgálata szükséges:

- **Ek/XIX-Á1** 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 határérték meghatározását, mely a jelenlegi, kialakult állapotot figyelembe veszi és lehetővé teszi a telek megosztását a szabályozási tervlapon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.
- Javasoljuk a javasolt telekhatár és a szabályozási vonal közötti ingatlanrész esetlegesen külön övezetbe sorolásának felülvizsgálatát a kialakult állapotnak megfelelő szabályozási határértékek meghatározása érdekében.

- **Lk-2/XIX-AI1** 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 tervlapon feltüntetett javasolt telekhatár szerint.

4. A szöveges rész 33. pontjában a Közjóléti erdőterületek (Ek) fejezetben javasoljuk külön rögzíteni, hogy a kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetében az egyéb telekalakításnak (javasolt telekhatár szerinti megosztás) nem feltétele a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben az útszabályozás és telekalakítás végrehajtása.

Fentiek alátámasztására csatalom a korábbi kérelemmel együtt megküldött, 2012-ben készült felmérési vázrajzot, melyen szerepeinek a gyermekotthoni ingatlanon lévő felépítmények, burkolt felületek, járdák, lépcsők és a sportpálya.

A fenti ingatlan telekalakítással történő megosztása érdekében kérem fentiek szíves figyelembe vételét az eljárás során.



Budapest Főváros II. Kerületi Polgármesteri Hivatal

Köszönettel megkaptuk a Budapest XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat „Kútvölgy”, „Virányos” és „Kakukk út” területek Kerületi Építési Szabályzatának véleményezési dokumentációját.

A tervdokumentációt átnéztük és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (4)-(5) bekezdések alapján alábbi tájékoztatást adjuk:

Tekintettel arra, hogy kerülettel közvetlenül szomszédos „Virányos” területre vonatkozó, 2018. augusztusi alátámasztó javaslatban található Szabályozási Koncepció alapján az

1. melléklet

<p>állapítható meg, hogy a hatályos rendelkezések tekintetében a „... tervezési területen belül a Gím u. 3. (10819/14 hrsz.), a Hunyad lejtő 3. (10809/1 hrsz.) ingatlanok, valamint a Járőr u. és Beatrix u. összekötése esetében várható konkrét változás.”, ezért</p> <ul style="list-style-type: none">• Budapest II. kerület közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó, jogszabályon alapuló észrevételt nem teszünk.
<p>Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerinti, kerületi hatáskör tartozó észrevételt nem teszünk.</p>
<p>Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal</p>
<p>Fenti területekre készülő Kerületi Építési Szabályzatokkal kapcsolatos megkeresését köszönettel vettem. A dokumentációkkal, készülő építési szabályzatokkal kapcsolatban észrevételt nem teszek.</p>
<p>Pest Megyei Főépítész</p>
<p>Mivel a „Kútvölgy”, a „Virányos” és a „Kakukk út” területére elkészült Kerületi Építési Szabályzatok megfelelnek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásainak, ezért a tervmódosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.</p>
<p>Levegő Munkacsoport</p>
<p><u>Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzat</u></p>
<p>A 4. § (1) és (2) bekezdésének előírásait, miszerint a lakóterületek telkein újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani, és a telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni, gondosságra valló előírásnak tartjuk.</p>
<p>Az 5. § (1) bekezdésének a Megtartandó fás növényállomány területével kapcsolatban az a) pontját elfogadhatónak tartjuk (legfeljebb 15 %-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület), b) pontját azonban, mely szerint a meglévő faállomány 80 %-át kellene csak feltétlenül megtartani, nem tartjuk helyesnek. Szerintünk csökkentené a védelmet, és hosszú távon ellenőrizhetetlen lenne a 20 % indokolatlan kivágásának engedélyezése ilyen területen.</p>
<p>A bekezdés c) pontja, mely szerint a szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül nem megengedett a terepszint megváltoztatása, jó előírásnak tartjuk. Szintén jó előírás a (2) bekezdés, mely a „Megtartandó fa” lombkorona vetületén belül korlátozza a földmunkát és megtiltja burkolat létesítését a fatörzs körüli 1 méteres körön belül. Javasoljuk e védelmi kör bővítését.</p>
<p>A (3) bekezdés nagyon helyesen írja elő, a Megtartandó fák és fás növényállomány egyedei kivágásának külön kerületi rendelettel való korlátozását.</p>
<p>A 6. §-ban az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sávra vonatkozó beépíthetőség tiltásának előírását akkor is betartandónak javasoljuk, ha a telek egyébként nem lenne beépíthető!</p>
<p>Jónak tartjuk a 7. § (5) bekezdésében azt az előírást, miszerint szigetelt medrű mesterséges vízfelület nem számítható be a zöldfelületbe!</p>
<p>A közművekről szóló 8. § (3) bekezdése nagyon helyesen írja elő a fák gyökérzetének feltétlen védelmét a felhagyott közművek és műtárgyak eltávolításánál. Csak akkor lehessen bontási munkálatokat végezni, ha az nem veszélyezteti a faállományt.</p>
<p>A közkertekről szóló 55 § (2) bekezdése c) pontjának törlését javasoljuk. A közkertek területében nem tartjuk helyesnek vendéglátó épület, illetve vendéglátó funkció elhelyezését. Indoklás: az 1 hektárnál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű zöldterületeken az egyéb felsorolt engedélyezett építmény és funkció mellett</p>

1. melléklet

<p>a vendéglátás túlságosan dominánsan hatna, áruszállítás miatt gépjárműforgalmat igényelne, esetleges szemetelést, a pihenéssel, felüdüléssel ellentétes viselkedést kiváltva.</p>
<p>A 4. melléklet 1. pontjának törlését javasoljuk. Indoklás: Az OTÉK csak 1 személygépkocsi szükségességét írja elő lakóegységenként. Ne teljesítsük túl ezt a lehetőséget, úgysis éppen elég személygépkocsi zsúfolja a kerület útjait...</p>
<p>Helyesnek tartjuk, hogy a Szabályozási tervlap a kötelező érvényű elemek között szerepelteti a „Megtartandó fás növényállomány”, a „Szerkezeti jelentőségű, megtartandó fasor”, „Egyéb megtartandó fasor” és „Telepítendő fasor” jelöléseket.</p>
<p><u>„Virányos” Kerületi Építési Szabályzat</u></p>
<p>Az 5. § (1) és (2) bekezdésének előírásait, miszerint a lakóterületek telkein újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani, és a telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein gypszintenzáródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni, gondosságra valló előírásnak tartjuk.</p>
<p>A 6. § (1) bekezdésének a Megtartandó fás növényállomány területével kapcsolatban az a) pontját elfogadhatónak tartjuk (legfeljebb 15 %-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület), b) pontját azonban, mely szerint a meglévő faállomány 80 %-át kellene csak feltétlenül megtartani, nem tartjuk helyesnek. Szerintünk csökkentené a védelmet, és hosszú távon ellenőrizhetetlen lenne a 20 % indokolatlan kivágásának engedélyezése ilyen területen.</p>
<p>A bekezdés c) pontja, mely szerint a szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül nem megengedett a terepszint megváltoztatása, jó előírásnak tartjuk. Szintén jó előírás a (2) bekezdés, mely a „Megtartandó fa” lombkorona vetületén belül korlátozza a földmunkát és megtiltja burkolat létesítését a fatörzs körüli 1 méteres körön belül. Javasoljuk e védelmi kör bővítését.</p>
<p>A (3) bekezdés nagyon helyesen írja elő, a Megtartandó fák és fás növényállomány egyedei kivágásának külön kerületi rendelettel való korlátozását.</p>
<p>A 8. § (5) bekezdésében jónak tartjuk azt az előírást, miszerint szigetelt medrű mesterséges vízfelület nem számítható be a zöldfelületbe!</p>
<p>A közművekről szóló 9. § (3) bekezdése nagyon helyesen írja elő a fák gyökérzetének feltétlen védelmét a felhagyott közművek és műtárgyak eltávolításánál. Csak akkor lehessen bontási munkálatokat végezni, ha az nem veszélyezteti a faállományt.</p>
<p>A közterekről szóló 60 § (2) bekezdése c) pontjának törlését javasoljuk. A közterek területében nem tartjuk helyesnek vendéglátó épület, illetve vendéglátó funkció elhelyezését. Indoklás: 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 gépjárműforgalmat igényelne, esetleges szemetelést, a pihenéssel, felüdüléssel ellentétes viselkedést kiváltva.</p>
<p>A 4. melléklet 1. pontjának törlését javasoljuk. Indoklás: Az OTÉK csak 1 személygépkocsi szükségességét írja elő lakóegységenként. Ne teljesítsük túl ezt a lehetőséget, úgysis éppen elég személygépkocsi zsúfolja a kerület útjait...</p>
<p>Helyesnek tartjuk, hogy a Szabályozási tervlap a kötelező érvényű elemek között szerepelteti a „Megtartandó fás növényállomány”, a „Szerkezeti jelentőségű, megtartandó fasor”, „Egyéb megtartandó fasor” és „Telepítendő fasor” jelöléseket.</p>
<p><u>„Kakukk út és környéke” Kerületi Építési Szabályzat</u></p>
<p>Az 5. § (1) és (2) bekezdésének előírásait, miszerint a lakóterületek telkein újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani, és a telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein gypszintenzáródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni, gondosságra valló előírásnak tartjuk.</p>

1. melléklet

<p>A 6. § (1) bekezdése a „Megtartandó fa” esetében a lombkorona vetületén belül nagyon helyesen korlátozza a földmunkát, és a (2) bekezdés nagyon helyesen írja elő, a Megtartandó fák és fás növényállomány egyedei kivágásának külön kerületi rendelettel való korlátozását.</p>
<p>A 7. § (5) bekezdésében jónak tartjuk azt az előírást, miszerint szigetelt medrű mesterséges vízfelület nem számítható be a zöldfelületbe!</p>
<p>A közművekről szóló 8. § (3) bekezdése nagyon helyesen írja elő a fák gyökérzetének feltétlen védelmét a felhagyott közművek és műtárgyak eltávolításánál. Csak akkor lehessen bontási munkálatokat végezni, ha az nem veszélyezteti a faállományt.</p>
<p>A köztertekről szóló 45 § (2) bekezdése c) pontjának törlését javasoljuk. A köztertek területében nem tartjuk helyesnek vendéglátó épület, illetve vendéglátó funkció elhelyezését. Indoklás: 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 gépjárműforgalmat igényelne, esetleges szemetelést, a pihenéssel, felüdüléssel ellentétes viselkedést kiváltva.</p>
<p>A 4. melléklet 1. pontjának törlését javasoljuk. Indoklás: Az OTÉK csak 1 személygépkocsi szükségességét írja elő lakóegységként. Ne teljesítsük túl ezt a lehetőséget, úgyis éppen elég személygépkocsi zsúfolja a kerület útjait...</p>
<p>Helyesnek tartjuk, hogy a Szabályozási tervlap a kötelező érvényű elemek között szerepelteti a „Szerkezeti jelentőségű megtartandó fásor” és az „Egyéb megtartandó fásor” jelöléseket.</p>
<p>Városmajori Parkbarátok</p>
<p>Köszönettel vettük a KSZT véleményezésre megküldött anyagát.</p>
<p>Mivel tőlünk földrajzilag távol áll, és nem ismerjük a szóban forgó területet, egyesületünk most nem kíván hozzászólni.</p>
<p>FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.</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 (hrs: 10503/9) a felépítményt nem tartalmazó földrészletet 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 nyomvonala felülvizsgálatra kerüljön a folyamatban lévő telekalakításban szereplő határvonal alapján.
<p>Általános észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none">• Javasoljuk azon övezetek összevonását, ahol csak egy paraméter az eltérés.• Kérjük a fenntarthatósági előírások kiegészítését mely támogatja - az elektromos autók elterjedése érdekében - a napkollektoros gépkocsibeállók utólagosan elhelyezhetőségét túlépített ingatlanok esetében is.
<p>Kútvölgyi KÉSZ észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kérjük a Szabályozási tervlapon a Városkúti út 25/a ingatlanon a bontandó épület jelölés törlését, mivel az építmény elbontásra került.• Észrevételezzük, hogy a Szabályozási tervlapon 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 szintterületének meghatározását, továbbá a lakásonkénti két parkoló biztosításának előírását.

1. melléklet

Virányos KÉSZ észrevételek:

- 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 IZ-XII/L1 övezetében szereplő funkcióváltással kapcsolatos szigorítás fenntartását az új rendeletekben.
- Jelezzük, hogy a Virányos KÉSZ Szabályozási tervlapján nem találtuk a Lke-3/XV-A16 építési övezetet.

Kerületi lakos

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 kiszolgáló szolgáltató, kiskereskedelem, valamint vendéglátó funkciók elhelyezésére szolgál.

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.

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.

Így 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 besorolásúra módosítani szíveskedjen!**

Az övezeti besorolások közötti különbséggel tisztában vagyok, és azokat elfogadom.

Kerületi lakos

Kifogásom indokául az alábbiakat kívánom előadni:

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.

Ennek ellenére a legutóbb 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.

Fent előadottakra figyelemmel kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a szabályzat tervét a fentieknek megfelelően szíveskedjen módosítani.

Kerületi ingatlan tulajdonos

Kéri, hogy a Budapest belterület 10755/4 hrsz-ú ingatlana a Virányos KÉSZ módosításkor átsorolásra kerüljön.

Az ingatlan-nyilvántartási „kivett kórház” és a rendezési tervben „intézményi terület” helyett a környezetének megfelelő lakóterület övezeti besorolást kapjon.

1. melléklet

Hivatkozva a 2018. 08. 15. napján tartott Főépítész irodai egyeztetésre kijelentjük, hogy az LK-2/XX-1 jelű építési övezeti besorolást – annak paramétereit- elfogadjuk és tudomásul vesszük.

A Multi Med Profil Kft. kéri, hogy a rendeletmódosításkor a fenti változtatást támogatni és előterjeszteni szíveskedjék.

Kerületi ingatlan tulajdonos

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

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

Beépítési paraméterek a készülő Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzat 2. mellélete 1. táblázata alapján

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (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%
- d, szintterületi mutató: 0,35 m²/m²
- e, parkolási szintterületi mutató 0,15 m²/m²

(a tervezetben szereplő szabályozástól eltérő paraméterek vastagon szedve)

Indokaink:

- ha az érintett telek közelében fekvő, Lk-2/XIX-2 övezet telekinek 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.

1. melléklet

- 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.

Kerületi ingatlan tulajdonos

A KÉSZ- tervezet IV. Fejezet 12. pont Telekalakítás 16.§ (1) bekezdésében a következő szöveg szerepel: "Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására."

Telkünk a "Kútvölgy" területen fekszik, címe: 1125 Bp. Városkúti út 17. Helyrajzi száma: 10296/2. Telek területe: 4.395 m².

Leválasztás után "A" telek területe: 2.340 m² (5324/10000); "B" telek területe: 2.055 m² (4676/10000).

2016 december 20-án kérvényeztük a Városrendezési és Főépítési Irodánál, hogy kérjük a Szabályozási tervet módosítani, hogy lehetőség legyen a jelenlegi használati állapot szerinti telekmegosztásra. 2017 január 20-án választ kaptunk, hogy folyamatban van a KÉSZ tervezete, ahol felülvizsgálják a problémát.

A helyszínrajz szerinti "A" telken 2 db 9 lakásos lakóépület épült 1982-ben, és azóta próbálunk társasházzá alakulni. A telket akkor Földmérők által felmért adatok alapján leválasztottuk a "B" telekről, és a teleknyélen utat építettünk. Az egész telken jelenleg 3 épület áll: az alsó - egy 3 lakásos családi ház (amelynek tulajdonosaitól vásároltuk a telket); a 2 fölső - 2*9 lakásos lakóház. A családi ház nem akar részt venni a társasházzá alakulásban, a 2 fölső épület egy társasházzá akar alakulni. Ha megoszthatnánk a telket, az megoldaná a problémát, és társasházzá alakulhatnánk. Azonban az Önkormányzat ezt nem engedélyezi, a teleknyél miatt. Kérjük, hogy ez esetben tegyenek kivételt, mert ez a 36 éve tartó állapot ellehetetleníti a lakhatásunkat.

A lakók többsége, akik annak idején részt vettek az építkezésben, ma nyugdíjas. Jogszerűen, rendezetten, társasházban szeretnének élni. A fennálló helyzet lehetetlen, és a lakások eladási értéke is jelentősen csökkent.

Ez egy 36 éve fennálló, kialakult helyzet. Kérjük "kivétel"-ként tekinteni, ami alapján a felmentés megadható. Az "A" telek egyetlen kapcsolata a közterülettel: a teleknyúlvány, a "B" telket lekerítettsége miatt a 2*9 lakás lakói nem tudják használni.

Kérjük fentiek felülvizsgálatát, és a problémát kezelni, lehetőség szerint a "kivétel" alapján a felmentés megadását.

Kerületi ingatlan tulajdonos

Új településképi rendelettel kapcsolatban kérném a Rózse utcai lakók észrevételeink figyelembevételét:

1. Nincs megoldva a szabad lejutás a Rózse utcába az Esze Tamás fogaskerekű megállójából. A Rózse utca így felülről megközelíthetetlen.

Több tucat lakó szolgalmi jogon a Nevelőintézetten jut át a Rózse utcába, azonban ez a helyzet kezd tarthatatlanná válni. Mindennapos panasz a Rózse utcában lakóktól, hogy a nevelőintézetis gyerekek "poénból" üvegpoharakat, égő csikkeket és egyéb szemeteket szórnak a gyanútlanul átjáró Rózse utcai lakók elé, mögé.

1. melléklet

<p>Kisgyerekes anyukaként félünk már átjönni a területen, azonban nincs más lejárát a Rózse utca végén. (Az Orgonás megálló messze van egy kisgyerekkel a Rózse utca 25-be.)</p>
<p>Az intézet és a mellette álló ház között van ugyan egy két méteres sáv lefelé, azonban az önkormányzat sohasem építette meg a lejárót. Azt benőtte a sok fa és gaz, de megoldás lehetne.</p>
<p>2. Az Orgonásnál ugyan megépült az új lépcsős lejáró, azonban a babakocsisokra nem gondolt senki. (A régi lépcsősor mellett volt babakocsi lejáró.)</p>
<p>3. A Diós ároknál, ha leesik az eső bokáig érő a lezúduló víz és szemét, teljesen elzárva az utat a kaputól az utcán át a megépült járda felé. A mi alsó kijáratunk a 36/b. A csatornák nem nyelik el a vizet.</p>
<p>4. Évek óta üresen áll a Rózse utcánál a Tűzép régi épülete és az Önkormányzat által lezárt kiserdő.</p> <p>Nem létesülhetne ezen a helyen egy játszótér, parkkal? Az utcában és környékén rengeteg a kisgyerek és a legközelebbi játszótér is több buszmegállóra van. Jelenleg az utcán, a kocsik között játszik a legtöbb kisgyerek.</p>
<p>Kérem, hogy próbáljanak megoldást találni a fent vázolt problémákra, mert nagyon megnehezíti a mindennapi életünket a jelenlegi állapot.</p>
<p>2018. 08. 09-i lakossági fórumon elhangzott észrevételek</p>
<p><u>Csipke utcai lakos:</u> Korábban is felvetődött az igény a tömbön belüli négy telekre vonatkozóan, hogy kerüljön törlésre a kötelező üzlet kialakítás, de mégis megmaradt az új szabályozásban.</p>
<p><u>Galgóczy utcai lakos:</u> A társasházban a lakók egy önkormányzati telket bérelnek parkolás céljára, mert a saját ingatlanukra nem lehet autóval beállni. Ezen a telken támfalgarázst szeretnének építeni, de csak teremgarázst engedett az építési szabályzat, ezt szeretnék megváltoztatni. Teremgarázs építésére nincs elég hely.</p>
<p><u>Virányos utcai lakos:</u> A Virányos úti klinika telkével kapcsolatban kéri az intézményi övezetből lakóba történő visszatorlaszt, mert meg fog szűnni a klinika.</p>
<p><u>Tamási Áron utcai lakos:</u> Kifogásolja, hogy az egész környéken megemelték a beépítési százalékot. A mostani Lk2 övezet 1000 m²-es telkeket enged, azt szeretné, ha olyan övezetbe kerülne, ahol a minimális telekméret 2000 m².</p>
<p><u>Kakukk úti lakos 1.:</u> A T kereszteződés nem alkalmas az iskolába szállítás forgalmának elvezetésére. Egyszerre sok autó várakozik az utcán, járatják 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><u>Kakukk úti lakos 2.:</u> Panaszolja, hogy az iskola előtti járdát nem takarítják, emiatt már többször balesetet szenvedtek. Az iskola nem foglalkozik a panaszokkal. Az út felújítása után hiába tettek magas szegélyt a járdához, a terepjárókkal továbbra is felállnak a járdára, és a kavicsot felhordják, járatják a motort. A Diana utca – Kakukk út sarkát szemétkerakónak használják, hajléktalanok is beköltöztek. Javasolja, hogy ezen a részen az Önkormányzat alakítson ki parkosított részt, amit a környéken lakók szívesen gondoznának. Panaszolja, hogy az iskola telkén belül is, a kerítés melletti részt szemétkerakónak használják. Kifogásolja, hogy a rendezési terv szerint az út mindkét oldalán járdát kell kialakítani, így szerinte túl keskeny lenne a járda. Panaszolja, hogy a Diana lépcső az Óra utca környékén nincs gondozva, a lépcső hordalékkal fedett.</p>
<p><u>KFKI területével kapcsolatos kérdés:</u> Nem a tervezési területekhez kapcsolódik, a sportterületre vonatkozóan korábban beadott kérelemmel kapcsolatban érdeklődik, hogy tervezi-e az Önkormányzat a Nagykapos utca megnyitását.</p>

