

## ELŐTERJESZTÉS Pokorni Zoltán polgármester úr részére

**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Az előterjesztés a Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-327833) fellebbező (a továbbiakban: Fellebbező), mint a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számon felvett ingatlanon meglévő szálloda rendeltetésű épület (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa által, a településképi bejelentési eljárás során hozott XIII/4-10/2020. számú, 2020. április 30. napján kelt határozat (a továbbiakban: Határozat) ellen előterjesztett fellebbezés elbírálására irányul.

Az előterjesztés 1. számú melléklete a Fellebbező jogorvoslati kérelmét, 2. számú melléklete a településképi bejelentési eljárásban hozott, fellebbezéssel érintett határozatot, 3. számú melléklete a 2019. szeptember 26. napján megtartott Hegyvidéki Tervtanács emlékeztetőjét és mellékleteit, 4. számú melléklete a 2020. március 10. és a 2020. április 3. napján tartott hatósági helyszíni szemle jegyzőkönyveit és azok fotódokumentációit, 5. számú melléklete a Fellebbező részére megküldött, településképi bejelentési eljárás megindítására vonatkozó felhívást, 6. számú melléklete a Fellebbező részére megküldött nyilatkozattételi felhívást, 7. számú melléklete a tárgyi ingatlan tulajdoni lap másolatát, 8. számú melléklete a Fellebbező településképi bejelentési eljárás megindítása iránti kérelmét és annak mellékleteit, 9. számú melléklete a tárgyi ügy előzményeit és táblázatos összefoglalását, 10. számú melléklete a tárgyi ügy szakmai indokolását, 11. számú melléklete az ellenérdekű ügyfél kérelmét, 12. számú melléklete a szakvéleményt, 13. számú melléklete az ügyféli jogállást elismerő végzést, 14. számú melléklete a polgármester döntéséről szóló másodfokú határozat tervezetét tartalmazza.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A veszélyhelyzetre figyelemmel a fentiek alapján a polgármester a képviselő-testület feladat- és hatáskörében a településképi bejelentés fellebbezése kérdésében dönthet.

A fellebbezésben megfogalmazottakkal kapcsolatban a következőkről tájékoztatom tisztelt Polgármester Urat:

A Fellebbező, mint tulajdonos településképi konzultációt kezdeményezett a tárgyi ingatlanon meglévő szállodaépület belső és külső átalakítására, valamint rendeltetés megváltoztatására vonatkozóan. A Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján megtartott ülésén a homlokzat-átalakítást városképi szempontból elfogadhatónak tartotta, azonban a tervezett rendeltetésmódosítást nem javasolta.

A területre vonatkozó építési szabályzat (Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete, a továbbiakban: KÉSZ) a területet kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület övezetbe sorolja, ahol nevelési, oktatási rendeltetés is elhelyezhető. A tárgyi ingatlan egyedi adottságai azonban oktatási rendeltetés kialakítására kedvezőtlenek, a meglévő túlépítettség mellett az erősen lejtős terület jelentős arányú védett növényállománnyal bír. A környék terhelése szempontjából aggályos a tervezett nagy tanulói létszámmal járó iskola funkció, és a kiszolgáláshoz szükséges gépjárműforgalom-növekedés. Kétséges, hogy a Normafa út kapacitása alkalmas-e annak áteresztésére és lebonyolítására. Az oktatási funkció megvalósíthatóságának aggályos volta több alkalommal is jelzésre került a tulajdonos felé mind írásban mind szóban.

A tulajdonos a kivitelezést településképi bejelentés nélkül megkezdte, és a kivitelezést engedély és bejelentés nélkül folyamatosan végezte.

Felszólításra a tulajdonos 2020. április 22. napján településképi bejelentést tett. (8. számú melléklet) A Hatóság a későbbiekben részletezett indokok alapján, valamint a jelentős környezeti terhelésre tekintettel a tervezett rendeltetismódosítást és az épület homlokzati átalakítását 2020. április 30. napján kelt Határozatában megtiltotta. (2. számú melléklet)

Fellebbező a jogorvoslatra nyitva álló határidőn belül, illeték lerovása mellett jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, amelyben 9 pontban elismerte és 3 pontban vitatta a Határozatban foglaltakat. A fellebbezésben ismertetett pontokat a szakmai indoklásban (10. számú melléklet) részletesen is kifejtem. (Oktatási funkció, Épületmagasság, Beépítettség legnagyobb mértéke, Általános szintterületi mutató, Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke, Kötelező parkolószám, K+R parkoló kialakítása, Kerékpár tároló kialakítása, Akadálymentesítés, Belmagasság, Korlátok, Gépjárműforgalom növekedése)

A Fellebbező jogorvoslati kérelmében előadta, hogy a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva kíván eljárni. A Határozatban foglaltak többségével egyetért, ezek figyelembe vételével új terveket (településképi bejelentési dokumentációt) szándékozik készíttetni. A Fellebbező továbbá sajnálatosnak tartja, hogy az eddigiekben nem tudtak maradéktalanul eleget tenni a településképi követelményeknek.

A tervezett építési tevékenység azonban tízből hét településképi minősítési szempontból nem megfelelő, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 42/2017. (XI. 17.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR.), és Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 58/2018.Ör.) előírásait több ponton sérti.

A fent előadottakon túl a bejelentés mellékletét képező tervdokumentáció szabályossági szempontból nem felel meg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) több (tizenkilenc) paragrafusának valamint a KÉSZ-ben előírt beépítési paraméterekből háromnak, további hármat – többek között a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét és a kötelező parkolószámokra vonatkozó előírásokat - pedig nem igazolt. A Határozat indoklása (2. számú melléklet) ezeket részletesen taglalja, továbbá a rendeltetés megváltoztatásával járó környezeti terhelést is kifejti.

Az OTÉK vonatkozó előírásai közül egyre kiemelttel felhívnom a figyelmet. Az oktatási rendeltetés kialakításához szükséges minimális belmagassági igény ugyanis a meglévő épület adottságai miatt nem teljesíthető. Fellebbező erre vonatkozóan elismeri a kedvezőtlen meglévő adottságot, és fellebbezésében előadja, hogy az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése ügyében az építésügyi és

építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-a alapján az építésügyi hatóság eljárását kezdeményezi.

A tervezett új rendeltetéssel összefüggő autóforgalom és a megnövekedett személyforgalom jelentősen terhelné a környezetet, az üdülő és pihenő terület sajátos használatát korlátozná és kedvezőtlenül befolyásolná. A tervezett rendeltetésre tekintettel a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a járművek forgalma még akkor is többszörösére nőhetne, ha a terület tömegközlekedését is igénybe vennék az iskolába érkező vagy onnan távozó dolgozók, diákok és szülők. A Normafa út kedvezőtlen adottságai, változó és keskeny keresztmetszeti szélessége miatt a személyautók jelenleg is csak a padkára húzódva tudnak elhaladni egymás mellett. Járda hiánya miatt nem biztosítható az iskola biztonságos megközelítése gyalogosok számára.

A nagyobb forgalom a tervezett iskola közelében levő Normafa környezetére, élővilágára is kihatással lehet.

Meg kívánom említeni továbbá, hogy a vizsgált területen oly módon került sor fák kivágására, hogy a fás szárú növények kivágására és pótlására a jegyzőnél a tulajdonos eljárást nem kezdeményezett. Az 58/2018. Ör. 1. melléklete egyébiránt megtartandó fásor, fa jelöléseket tartalmaz a tárgyi ingatlanon és a szomszédos Normafa út 26. szám alatti ingatlan esetében is.

A rendeltetésváltozás jelentős parkolási igénye a településképi bejelentési dokumentáció szerint is csak a szomszédos ingatlan bevonásával biztosítható. A KÉSZ-ben előírt oktatási rendeltetéshez szükséges K+R parkolókat - a Normafa úttal közel párhuzamosan tervezett - belső utat és annak új közterületi megközelítését az értékes és védett növényállománnyal érintett területen tervezik kialakítani, ezzel kedvezőtlenül befolyásolva a táji környezetet.

Az oktatási létesítmény, valamint az azzal járó környezeti terhelés ellen a Normafa úti lakók összefogtak. 2019 novemberében lakossági civil szerveződés jött létre a ZÖLD NORMAFA UTAT TÁRSASÁG megalakulásával. Az alapító szerződésben megfogalmazott céljuk szerint: „A Hegyvidék, Normafa út lakói által létrehozott Társaság tagjai közösen fellépnek a „zöld,, Normafa út közösségi célú, pihenő út jellegének megőrzéséért, amelyet veszélyben látnak a Normafa út 28. számú ingatlanon tervezett akkreditált angol iskola megvalósulása esetén.”

A Hatóság részére dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia (ellenérdekű ügyfél) (11. számú és 13. számú melléklet) benyújtotta a ZÖLD NORMAFA UTAT TÁRSASÁG által megrendelt, a PRO URBE KFT. (1034 Budapest, Szomolnok u. 14.) által, 2020. márciusában készített, Budapest XII. kerületi Normafa út Közlekedési Szakvéleményét (12. számú melléklet), amely részletesen tartalmazza, milyen környezeti terhelést jelentene az adott területre az új 250-300 fős hallgatói létszámmal tervezett iskola. A szakvélemény egyértelmű megállapításokat tesz arra vonatkozóan, hogy a terület mind forgalom technikailag, mind a környezetét tekintve nem alkalmas ilyen volumenű oktatási létesítmény elhelyezésére.

A Fellebbező által kifogásolt pontokkal nem értünk egyet, tekintettel arra, hogy a tárgyi előterjesztés 10. számú mellékletében részletezett és a fentiekben is kifejtett szakmai indokolás alapján a Határozat megalapozott, a tiltó határozatban foglaltakat fenntartom. A tervezett rendeltetés kialakítása és az épület homlokzati átalakítása nem felel meg a TKR., a KÉSZ, az 58/2018. Ör. és az OTÉK előírásainak, emellett a tervezett oktatási rendeltetés kialakítása a környezetet túlzó mértékben terheli.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az előterjesztésben és annak mellékleteiben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.



### Határozati javaslat:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

A Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-327833), mint fellebbező által a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő szálloda funkciójú épület felújítása, átalakítása, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítása tárgyában településképi bejelentési eljárás során hozott, XIII/4-10/2020. számú, 2020. április 30. napján kelt határozat ellen előterjesztett fellebbezést elutasítom, a határozatot helybenhagyom.

Budapest Hegyvidék, 2020. június „16.”

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Javasolom a határozat meghozatalát:

  
Szabó-Kalmár Éva  
irodavezető *h*

## **Mellékletek:**

1. számú melléklet: Fellebbező jogorvoslati kérelme
2. számú melléklet: a településképi bejelentési eljárásban hozott, fellebbezéssel érintett XIII/4-10/2020. számú határozat
3. számú melléklet: 2019. szeptember 26. napján megtartott Hegyvidéki Tervtanács emlékeztetője és mellékletei
4. számú melléklet: 2020. március 10. és 2020. április 3. napján tartott hatósági helyszíni szemle jegyzőkönyvei és fotódokumentációi
5. számú melléklet: a Fellebbező részére megküldött településképi bejelentés megindítására vonatkozó, XIII/4-4/2020. számú felhívás
6. számú melléklet: a Fellebbező részére megküldött XIII/4-5/2020. számú nyilatkozattételi felhívás
7. számú melléklet: a tárgyi ingatlan tulajdoni lap másolata
8. számú melléklet: Fellebbező településképi bejelentési eljárás iránti kérelme és annak mellékletei
9. számú melléklet: a tárgyi ügy előzményei és táblázatos összefoglalása
10. számú melléklet: tárgyi ügy szakmai indokolása
11. számú melléklet: ellenérdekű ügyfél kérelme
12. számú melléklet: szakvélemény
13. számú melléklet: az ügyféli jogállást elismerő végzés
14. számú melléklet: másodfokú határozat tervezete





**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**1. számú melléklet: Fellebbező jogorvoslati kérelme**

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Polgármestere**

**Pokorni Zoltán polgármester**

1126 Budapest  
Böszörményi út 23-25.

Ügyintéző: Mértth Anikó  
Iktatószám: XIII/4-10/2020.

Tárgy: Elsődlegesen határozat módosítása iránti kérelem. Másodlagosan fellebbezés

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alulírott **Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1121 Budapest, Normafa út 26-28.; cégjegyzékszám: 01 09 327833; adószám: 26391292243) az alábbi, elsődlegesen az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 120. § (1) bekezdése szerinti indítványt terjeszték elő az alábbi indokok alapján.

**1. A Határozat**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármestere, mint elsőfokú hatóság (a továbbiakban: Elsőfokú Hatóság) a XIII/4-10/2020. számú elsőfokú határozatával megtiltotta a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a meglévő szálloda funkciójú épület felújítását és átalakítását, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítását (a továbbiakban: Határozat).

Előjáróban, kifejezésre kívánom juttatni, hogy az ügy kapcsán mindvégig a jóhiszeműség elvét kívántuk szem előtt tartani, bármely aktivitásunknál. Meggyőződésünk, hogy a cél szerinti projekt megvalósítás tiszteletben kívánja tartani az előírásokon túlmenően is azokat a környezeti és közösségi érdekeket is, amelyek felmerülnek, vagy felmerülhetnek.

Levonva a folyamatban eddig felmerült problémák tanulságait is – különösen a Határozat meghozatalához kapcsolódó félreértéseket is – új projektmenedzserrel és új tervezővel folytatjuk a projekt bonyolítását, és fokozottabb egyeztetésre törekszünk az Önkormányzattal is. Ennek keretében további szakértői feltárásokat, és szükség szerinti további értékeléseket végzünk.

Mindezzel együtt is a jelen határozat alapján valamennyi felmerült részletkérdést és/vagy folyamatot elemezve, és áttekintve sajnálatosnak tartjuk, hogy egyes esetekben az eddigiekben nem tudtunk eleget tenni maradéktalanul a településképi követelményeknek. A fellebbezésben minden részletre kitérve a tényszerűségeket ismételten leellenőrizve tesszük meg az érveléseinket, az alábbiak szerint.



## 2. Szakmai észrevételek a Határozatban rögzítettek kapcsán

### 2.1. Oktatási funkció

Tárgyi ingatlan Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú melléklete alapján Lke-3/XV-AII jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezetben fekszik.

A KÉSZ 43. § (2) bekezdés c) pontja alapján nevelési, oktatási rendeltetés is elhelyezhető az ingatlanon.

A Határozatból is kiderül, hogy a nevelési oktatási rendeltetésű objektum az övezetben elhelyezhető, a szabályozásban nem kifogásolt ilyen funkció. A további kitételek teljesítését minden más feltétel megvalósításával kívánjuk teljesíteni.

Az oktatási funkció különösen ideális az adott környezetben, főként arra tekintettel, hogy az ingatlanon szálloda is kialakítható lenne, amelyhez vendéglátás is kapcsolódhatna.

### 2.2. Épületmagasság

Az Határozat rögzíti, hogy az övezetben megengedett legmagasabb értéket (6,5 m) a meglévő állapot már túllépi (10,46 m) és a benyújtott terv megváltoztatja az épület magasságát (10,38 m), ezért nem megfelelő.

Az általunk elvégzett ellenőrzés alapján a korábbi Településképi tervben meghatározott épületmagassága a szállodai állapothoz képest nem változik. A feltüntetett szám tervezői hiba, amelyet haladéktalanul javítunk.

Az épületmagasság (10,46 m) a meglévő állapot marad, így ezen paraméter a településképi bejelentésben nem érintett.

A tervdokumentáció szerint a meglévő épület felújítása során új zöldtető kerül kialakításra. A KÉSZ 13. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető. Tekintettel azonban arra, hogy az eredeti állapot jelentősen meghaladja a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét (6,5 m) kedvezmény nem rendelhető hozzá.

Az épületmagasság számítása során a zöldtető tekintetében kedvezményt nem számoltunk. A zöldtető legmagasabb pontja is az attikafal felső szintje alatt marad, az épületmagasság (10,46 m), így nem változik. Meglévő épület felújítása mellett az épületmagasságot nem befolyásolja a zöldtető kialakítása.

### 2.3. Beépítettség megengedett legnagyobb értéke

Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget (15 %), az eddigi meglévő állapot már túllépte (15,71 %). A Határozat szerint a menekülési lépcső a túlépítést tovább növeli, a mutató mindezek miatt nem megfelelő. A Határozat szerint a tervezett, menekülést szolgáló lépcső, az OTÉK fogalom meghatározás 22., 106., 122. valamint 114. pontja alapján beleszámít a beépítés mértékébe, ezzel az ingatlan túlépítettségét fokozza. A tervezett kialakítás tovább rontaná a beépítést, ezért nem felel meg a KÉSZ előírásainak, ezért az nem megengedhető.

Álláspontunk szerint a kültéri menekülő az OTÉK szabályozása szerint szabadlépcsőnek minősül.

OTÉK 1. számú melléklet 106. pont: *Szabad lépcső: építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.*

OTÉK 1. számú melléklet 22. pont: *Előlépcső: az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át.*

A telek beépítésének számításánál figyelmen kívül hagyható építmények: épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető. Tekintettel arra, hogy a tárgyi lépcső egy szintmagasságánál többet hidal át, nem számít előlépcsőnek, így a telek beépítettség számításánál figyelembe kell venni.

A 312/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 1. számú mellékletében felsorolt, építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek között nem szerepel a szabadlépcső építése, így alapesetben az építési engedélyhez kötöttséget felvethetné, azonban a szabadlépcső építésére az épület átalakításával összefüggésben kerül sor. A szabadlépcső bővítésének nem számít, mivel az épület befoglaló méretét, térfogatát nem növeli. Az épület átalakításának keretében a lépcső megépítése sem építési engedélyhez kötött.

A szabadlépcső csak minimális mértékben növeli az ingatlan beépíthetőségét.

Kérjük a T. Polgármester Urat, hogy a szabadlépcső tekintetében – szigorúan a településképi követelmények teljesítése szempontjából, figyelemmel a meglévő állapot rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében – szíveskedjék mérlegelés útján értékelni a KÉSZ beépítettségi mértékére vonatkozó rendelkezést.

Amennyiben T. Polgármester Úr álláspontja szerint a szomszédos ingatlan bármilyen bevonására van szükség, akkor erre – úgyis mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa, az egész telekterület tekintetében – ezúton is kötelezettséget vállalok.

### 2.4. Általános szintterületi mutató

A Határozat szerint mind a meglévő állapot, mind a tervezett állapot mutatója megfelelő, de számításal nem alátámasztott a mutató értéke.

A mutató értéke a tervezői áttekintés után megfelel az övezeti előírásnak. Tervező a részletes számítást elkészíti, az új Településképi bejelentés dokumentáció tartalmazni fogja – a KÉSZ szerint megfelelő – szintterületi mutató számítását.

## **2.5. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke**

Az övezetben megengedett legkisebb értéket a jelenlegi dokumentáció szerint a meglévő állapot nem teljesíti (61,82 %), és a tervezett állapot ront a meglévő állapoton. A KÉSZ szerint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 65 %. A Határozat kifogásolta, hogy az új burkolatok és kötelező parkolók kialakítása a zöldfelületet csökkenti, azonban erre vonatkozó számítás, idomterveket nem nyújtottunk be.

Az új Településképi bejelentési dokumentáció már olyan kertészeti tervet fog tartalmazni, amelyben számítással és idomtervvel fogjuk igazolni, hogy a zöldfelület mértéke nem fog csökkenni a meglévő állapothoz képest.

## **2.6. Kötelező parkolószám**

A Határozat szerint a minimálisan biztosítandó parkolószám számítása (15 db) hibás, így a parkolószám mutató nem felel meg az önkormányzat által számított értéknek.

Az új Tervező által végzett előzetes számítások megerősítették, hogy a korábbi tervek parkolóméreg számítása pontatlanságokat tartalmaz. Az új Településképi bejelentési dokumentációban már a javított számítását csatoljuk.

Jelezzük, hogy intézkedtünk a meglévő épület építési engedélyének a beszerzése érdekében. A jelenlegi dokumentáció szerint a parkolást a szomszédos, 9454. helyrajzi számú ingatlan bevonásával tervezzük biztosítani. Ezt arra alapítottuk, hogy legjobb tudomásunk szerint a meglévő épület (szálloda) a szükséges parkolási igényt szintén a 9454. helyrajzi számú ingatlanon valósította meg, vagyis a meglévő épület „szerzett jogának” tekintendő az építési engedély szerinti gépkocsi-beállóhely biztosítása.

Az oktatási rendeltetésváltozás miatt, kizárólag az új rendeltetés miatti többletparkolóhelyet szükséges az ingatlanon belül biztosítani. A rendeltetés-módosítás miatti parkolóhelytöbblet meghatározásának kiszámítása folyamatban van.

Tájékoztatjuk a T. Polgármester Urat, hogy – amennyiben a fenti számítási módot a T. Polgármester Úr nem fogadja el, vagy a fenti számítással az ingatlanon belüli parkolószám kialakítása nem lehetséges – akár a 9454. helyrajzi számú ingatlan bevonásával, bármilyen lehetséges módon hajlandóak vagyunk lefolytatni.

## **2.7. K+R parkolók kialakítása**

A Határozat helyesen rögzítette, hogy a KÉSZ 21. § (5) bekezdése szerint óvodák és általános iskolák rendeltetészerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani. A KÉSZ 21. § (6) bekezdésére tekintettel a felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

A parkolók és a K+R parkolók kialakítása az új Településképi bejelentési dokumentációban – a szomszédos 9454. helyrajzi számú ingatlan tekintetében is – megfelelően feltüntetésre kerül. A szomszédos, 9454. helyrajzi számú ingatlan a Társaságunk (vagyis a Bejelentő) tulajdonát képezi, ezért külön polgári jogi megállapodásra álláspontunk szerint nincs szükség. Amennyiben a T. Polgármester Úr szerint – az azonos tulajdonos személyétől függetlenül – szükséges, az ingatlanok közötti polgári jogi megállapodás benyújtására haladéktalanul sor kerül.

A jelenlegi Településképi bejelentési dokumentációja nem tartalmazott hosszszelvényt, így a megengedett lejtés – a Határozattal egyetérve – nem volt ellenőrizhető. Elsődleges vizsgálatunk alapján valószínűsíthetően az Önkormányzat számszerű megállapítása helytálló, a terv hibás. A folyamatban lévő tervezés során kialakítunk olyan útszelvényt, amely a lehetőség lejtés mellett, megfelelő támfal szerkezettel biztosítja a tervezési és megvalósítási, valamint a településképi követelményeket is.

## **2.8. Kötelező kerékpártároló**

A korábbi terv hibája volt, hogy a kötelező kerékpár tároló elhelyezését (28 db) nem tartalmazta. Az új Településképi bejelentési dokumentációban már a javított számítást csatoljuk, a kertészeti tervben a szükséges mennyiségű kerékpártároló szervesen beépítésre kerül.

## **2.9. Akadálymentesítési követelmény**

A Határozat szerint a tervezett mozgássérült parkoló jogszabályi előírásoknak való megfelelése aggályos.

Tájékoztatom a T. Polgármester Urat, hogy az új Településképi bejelentési dokumentációban a mozgássérült parkoló, és az épület bejáratának kapcsolata megfelelően feltüntetésre kerül, a megfelelőség rehabilitációs mérnök bevonásával kerül igazolásra.

A Határozat kifogásolja, hogy az OTÉK 63. § (2) bekezdése szerinti követelményt a lift megközelítése tekintetében (földszinten) a tervdokumentáció, valamint a műszaki leírás nem igazolja, továbbá az akadálymentes megközelítés biztosíthatósága aggályos.

A jelenlegi Településképi bejelentési dokumentáció sajnálatosan nem tartalmazott akadálymentesítési fejezetet. Az akadálymentesítési tervfejezet csak a kiviteli tervekhez készült. Ez rögzíti, hogy az utcaszint és az épület bejárat közötti 10 m feletti szintkülönbség miatt az akadálymentes megközelítés kifejezett módon az épület előtti/melletti lényegében azonos szinten lévő útfelületen kijelölt parkolótól kialakítható.

Az új Településképi bejelentési dokumentáció szerint a gépkocsival történő épületbejáráttal azonos szintű parkolással komfortosan biztosítható az akadálymentes helyzet. Rehabilitációs szakértő bevonásával a meglévő terv aktualizálásával akadálymentesítési tervfejezet is készül, amely tartalmazni fogja a földszinti lift akadálymentes megközelítését is.

## **2.10. Belmagasság**

Megfelelő a Határozat azon érvelése, hogy az OTÉK alapján 3,0 m átlagos belmagasságot kell biztosítani a nevelési, oktatási épület tantermében, foglalkoztatótermében. A benyújtott tervdokumentációban 3,00 méteresnek ábrázolt belmagasságot a helyszíni szemle során több ízben ellenőriztette a T. Polgármester Úr. A 2020. április 3. napján megtartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az első emeleti szinten a belmagasság 2,85 m, a második emeleti szinten 2,98 m volt.

Általunk sem vitatottan a tervezett tantermek nem felelnek meg az OTÉK 85. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

A benyújtásra kerülő új Településképi bejelentési dokumentációban a méreteket a felmérésnek megfelelően pontosítjuk.

Haladéktalanul intézkedünk a belmagasság vonatkozásában az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelmet összeállításáról és benyújtásáról (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. fejezet).

## **2.11. Korlátok**

A Határozat rögzíti, hogy a benyújtott tervdokumentáció nem tartalmazza az előírás szerinti korlát kihelyezését, annak kialakítása a Normafa út adottságaira tekintettel aggályos.

A szükséges korlátok feltüntetésére mind az épületben, mind a kertben megtörténik az új Településképi bejelentési dokumentációban.

## **2.12. Gépjárműforgalom növekedése**

A Határozat szerint a környék terhelése szempontjából hátrányos a tervezett 250-300 fős hallgatói létszámmal járó oktatási rendeltetés, és a kiszolgálásához szükséges gépjárműforgalom növekedés. A Normafa út jelenleg nem alkalmas a többlet gépjármű forgalom áteresztésére és lebonyolítására:

A KÉSZ övezeti besorolás tényleges felsorolásai támogatják a már meglévő építmény felújításából következő felsorolt és általunk szándékolt iskolai funkció megvalósítását és működését és e-szerinti használati módját; ugyanakkor nincs olyan kitétele, ami támogatná pl. az egyedi lakóház helyette történő létrehozását és működtetését. Az előzőekben legfontosabbként kiemelt tényezőkre és szabályhelyre alapozva - kellő gondosságu megvalósítással - a tervezett létesítmény használata meggyőződésünk szerint indokolatlan környezeti terhelés nélkül a köz javát is szolgálja, az oktatási funkció révén.

A T. Polgármester Úr jelen pont szerinti kifogására rövid időn belül szakértő anyagot nyújtunk be, amely remélhetőleg megnyugtatóan kezeli a felvetett problémákat, és hatékony megoldásokra tesz javaslatot.

### **3. A Határozattal kapcsolatos jogorvoslati nyilatkozatok**

A fentiek alapján elsődlegesen kérem a T. Elsőfokú Hatóságot, hogy az Elsőfokú Határozatot módosítsa, a településképi bejelentésben foglalt tervezett építési tevékenységet és rendeltetésváltoztatást vegye tudomásul.

Ha a T. Elsőfokú Hatóság úgy ítéli meg, hogy a fentiek alapján az Elsőfokú Határozat nem módosítható, jelen beadványt a Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság fellebbezéseként tartja fenn, és kéri a T. Elsőfokú Hatóságot, hogy az Ákr. 119. § (3) bekezdése alapján terjessze fel a Másodfokú Hatósághoz.

Fellebbező tudomása szerint a másodfokú eljárás során a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. § és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörét gyakorolva Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármestere jár majd el. Erre tekintettel Fellebbező kéri a T. Polgármester Urat, hogy a jelen fellebbezést az abban tett nyilatkozatokat és a rövid időn belül csatolásra kerülő okiratokat figyelembe véve szíveskedjen elbírálni.

### **4. Egyéb nyilatkozatok**

A fellebbezési illeték teljesítéséről szóló átutalási igazolást csatolom.

Fellebbező az Elsőfokú Határozatot 2020. április 30. napján, Cégkapun keresztül, a Bejelentő tárhelyén kapta kézhez.

Hangsúlyozni szeretném, hogy minden lehetséges módon és eszközzel arra törekszünk, hogy az Önkormányzattal egyetértésben, a KÉSZ és minden egyéb vonatkozó jogszabály betartása mellett kerüljön sor az oktatási célú átalakítás lebonyolítására. Sajnos észlelnünk kellett, hogy az előkészítés során és az Önkormányzattal folytatott egyeztetések során nem megfelelően és nem kellő alaposággal jártunk el, de úgy gondoljuk, hogy – a településképi eljárások sajátosságaira tekintettel – sok hiányosságot tudunk még pótolni a másodfokú eljárásban.

Az új Településképi bejelentési dokumentáció elkészítését követően haladéktalanul megkeressük a Főépítészt, illetve a T. Polgármester Urat, hogy még a másodfokú döntés előtt kialakulhasson az a műszaki megoldás, amely az Önkormányzat követelményeit is kielégíti.

Amennyiben a másodfokú eljárás időtartama alatt nem sikerül minden követelményt megnyugtatóan tisztázni, már most szeretném kérni a T. Polgármester Urat, hogy a kötelezően megindítandó településképi kötelezés eljárásban, vagy annak megindítását megelőzően a még szükséges dokumentáció összeállítására határidőt szíveskedjék biztosítani.

Bízunk benne, hogy az Önkormányzattal folytatott egyeztetések alapján, a felek együttműködésével olyan oktatási projektet tudunk megvalósítani, ami el fogja nyerni az Önkormányzat lakosai, illetve az egész főváros szimpátiáját, elismerését.

Budapest, 2020. május 15.

Tisztelettel,

  
**Cultural Heritage Development Fund Kft.**  
Fellebbező  
képv.: Ivan Gavanski



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**2. számú melléklet:** a településképi bejelentési eljárásban hozott, fellebbezéssel érintett XIII/4-10/2020. számú határozat





**Tárgy:** Településképi bejelentésben foglaltak megtiltása a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon

Iktatási szám: XIII/4-10/2020.  
Ügyintéző: Mértth Anikó  
Telefon: +36 1 224 5900 / 5205 mellék  
+36 70 938 2892  
Fax: +36 1 224 5905  
E-mail cím: Merth.Aniko@hegyvidek.hu

## HATÁROZAT

**A Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292243, cégjegyzékszám: 01 09 327833) által benyújtott településképi bejelentéshez mellékelt tervdokumentáció alapján a **Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon**

**a meglévő szálloda funkciójú épület felújítását és átalakítását, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítását**

**megtiltom.**

### Jogorvoslati lehetőség:

A döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül önálló fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalához elektronikus úton, hivatali kapun keresztül lehet előterjeszteni.

Az ügyféli jogok gyakorlására jogosult ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A fellebbezést Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete bírálja el, mely a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, melynek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A fellebbezés 5.000,- Ft illetékköteles. Az illetéket a fellebbezés benyújtását megelőzően banki átutalással vagy - a technikai feltételek megléte esetén - az elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül történő fizetéssel kell megfizetni Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 12001008-00113696-00100001 számú illetékbeszedési díj számlájára. Banki átutalással történő illetékfizetés esetén az átutalás közleményrovatában az ügyfél nevét, lakcímét vagy székhelyét, illetve az ügyszámot kell feltüntetni.

Az illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni.

A fellebbezés benyújtásának a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

### Eljárási költségek viselése:

Ezen eljárási cselekménnyel kapcsolatban eljárási költség nem merült fel, ezért annak viseléséről nem rendelkezem.



## INDOKOLÁS

A Cultural Heritage Development Fund Kft. (továbbiakban: Bejelentő) településképi konzultációt kezdeményezett a tárgyi ingatlanon meglévő szállodaépület belső és külső átalakítására, valamint rendeltetés megváltoztatására vonatkozóan. A Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján megtartott ülésén a homlokzat átalakítást városképi szempontból elfogadhatónak tartotta, azonban a tervezett rendeltet módosítást aggályosnak ítélte meg, ezért nem javasolta.

2019. november 14. napján, XIII/993-1/2019. iktatási számon településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. november 19. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-2/2019.) – amelyen Bejelentő képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, a második emeleten az új nyílászárók egy része beépítésre került. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. A kérelemre induló eljárást az Önkormányzat polgármestere (továbbiakban: Polgármester) a XIII/993-3/2019. iktatási számú, 2019. november 21. napján kelt végzésében megszüntette.

2019. november 27. napján XIII/993-4/2019. iktatási számú végzéssel Hatóságom felszólította az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytasson le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelte tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be.

2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon új településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett Hatóságom részére tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. december 16. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-8/2019.) – amelyen Bejelentőképviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, az első és a második emeleten további új nyílászárók kerültek beépítésre. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta, továbbá a 2019. december 11. napján kelt, XIII/993-6/2019. számú hiánypótlási felhívásra Bejelentő a pótlandó dokumentumokat a megadott határidőig nem pótolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-9/2019. iktatási számú, 2019. december 19. napján kelt végzésében megszüntette.

A hiánypótlásra késedelmesen, 2020. január 6. napján érkezett nyilatkozatban a tulajdonos utalt arra, hogy a 2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon benyújtott bejelentésben megjelölt épület rendeltetése szálloda funkció maradjon.

A településképi bejelentés elmulasztása miatt 250.000,- Forint bírságot szabott ki Hatóságom a 2020. december 20. napján keltezett XIII/993-10/2019. iktatószámú határozatával. A tulajdonos a határozatot a tértivevény tanúsága szerint 2020. január 6. napján vette át. A bírságot a kézhezvételtől számított 8 napon belül kellett volna befizetni, azonban a befizetés a mai napig nem történt meg, ezért Hatóságom intézkedett a NAV által foganatosított behajtásról.



2020. március 10. napján megtartott XIII/4-3/2020 iktatási számú helyszíni szemlén Hatóságom közterületről megállapította, hogy a 2019. december 16. napján tett helyszíni szemle óta az emeleti mellvédfalat és a földszinten az épület ablakait az Őzike köz felé eső oldalon átépítették és kicserélték.

2020. március 27. napján, XIII/4-4/2020. iktatási számú végzéssel Hatóságom felszólította az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan nyújtson be településképi bejelentés iránti kérelmet a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívtam továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelte tervdokumentáció meglévő állapotra és az eredeti állapotra vonatkozó munkarészeket mutassa be.

2020. március 27. napján, XIII/4-5/2020. iktatási számú végzéssel Hatóságom nyilatkozattételre szólította fel az ingatlan tulajdonosát az épület rendeltetésére vonatkozóan.

2020. április 3. napján Bejelentő képviselője jelenlétében megtartott szemlén megállapítottam, hogy az előző helyszínelések óta tovább folytatták a kiviteli munkákat, amelyhez Hatóságom előzetes hozzájárulását nem kérték meg.

- Újabb nyílászárók kerültek elhelyezésre.
- Megállapítottam, hogy a korábbi tervtanácsai konzultációhoz mellékelte tervdokumentáció alapján készül az épület belső átalakítása belső eltérésekkel.
- A földszinten a helyiségek kialakítása megtörtént. A falazott válaszfalak nyers vakolatlan állapotban voltak, a gipszkarton vázszerkezetre felkerültek a lapok (glettelés előtt), a belső nyílászárók és a burkolatok, sőt az aljzatok is hiányoznak, az álmennyezet még nem készült el. Folyamatban voltak a gépészeti és villamos vezetékezők. A vizes helyiségeket is kialakították, azonban a komplett szerelvényezés és gépészet valamint villamos szerelés hiányzott.
- Az emeleti részen a gépészeti és villamos szerelés is megtörtént. A helyiségekben a szerelvények hiányoztak, azonban az aljzatok és a felületek előkészítése befejeződött, csak a fedő festés hiányzott. Az álmennyezet a folyosón szintén hiányos volt. A vizes helyiségekben a burkolatok hiányában a szerelvényezés is hiányzott. A belmagasságot a helyszínelés során a tulajdonos képviselője jelenlétében a tervdokumentáció szerinti tantermekben megmértük, a rögzített méret 2,85 m volt.
- A legfelső második emeleti szinten kialakított helyiségek festése és a padló burkolata elkészült, az elektromos szerelvényeket és a belső nyílászárókat elhelyezték. A vizes helyiségek gépészeti és villamos szerelése megtörtént, a beépített szerelvényeket elhelyezték, azonban a mosható, csúszásgátló burkolat és a szaniterek hiányoztak. A folyosó álmennyezete és padlóburkolata hiányzott. A tervdokumentáció szerinti tantermekben 2,98 m belmagasságot mértünk.
- A meglévő épülethez egy új több szintet áthidaló, menekülést szolgáló lépcső vázszerkezete került kialakításra.

A homlokzat felújítása során bejelentés nélkül újabb nyílászárók cseréjét és új nyílások bontását végezték el. Az általános és középfokú iskola kialakítására irányuló felújítási és átalakítási munkákat a Hatóság előzetes hozzájárulása nélkül folyamatosan végzik.

Hatóságom felhívására Bejelentő, mint az ingatlan tulajdonosa XIII/4-8/2020 iktatási számon településképi bejelentést tett - 2020. április 22. napján, a megadott határidőn belül - a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti ingatlanon a meglévő szálloda rendeltetésű épület homlokzatának felújítására, és rendeltetésének megváltoztatására vonatkozóan.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat polgármestere településképi bejelentési eljárást folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési

tevékenységek és az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetismódosítások tekintetében. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) alapján:

„26/B. § (1) A polgármester - a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység, valamint az (1a) bekezdés kivételével - településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytathat le

a) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött azon építési tevékenységek tekintetében, melynek megkezdését,

b) azon építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, melyek rendeltetésének megváltoztatását a települési önkormányzat - az e rendeletben foglaltak szerint - településképi rendeletében bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte, és az eljárás részletes szabályairól ebben rendelkezik.”

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelete alapján (a továbbiakban TKR.) alapján:

„42. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül a kapcsolódó közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről érzékelhető építésnél,
- ab) az épület megjelenését befolyásoló átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása (utólagos bőségtelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathelyület színezése, a homlokzathelyületképzésének megváltoztatása, homlokzathoz illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása)
- k) a meglévő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének részbeni vagy teljes megváltoztatása esetén, illetve az épületben önálló rendeltetési egységek számának változtatása során.”

A fenti jogszabályok egyértelműen rögzítik, hogy az eddig elvégzett építési tevékenységek településképi bejelentési eljáráshoz kötöttek.

Tárgyi ingatlan Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú melléklete alapján Lke-3/XV-AI1 jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezetben fekszik.

A KÉSZ 43. § (2) bekezdése alapján:

„Az Lke-3/XV-AI1, Lke-3/XV-AI2, Lke-3/XV-AI3, Lke-3/XV-AI4 és Lke-3/XV-AI5 jelű építési övezetek területén kizárólag

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,



f) igazgatási,

g) irodai,

h) sport

rendeltetés helyezhető el.

*Lakás ezeknek az építési övezeteknek a területén nem helyezhető el.”*

A tervezett iskola épülete a 9453 helyrajzi számú ingatlanon áll.

Telekmérete: 6034 m<sup>2</sup>.

Az övezetre jellemző beépítési paraméterek:

	KÉSZ szerinti építési övezetek szabályozási határértékei:	A szálloda rendeltetéshez a meglévő állapot építési paraméterei a tervező szerint:	A tervezett átalakítással járó az oktatási funkcióhoz tartozó építési paraméterek a tervező szerint:	
Épületmagasság megengedett legkisebb és legnagyobb mértéke (m)	4,5 - 6,5 m	10,46 m	10,38 m	változik, nem megfelelő
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	15 %	15,74 %	15,74 %	változik, nem megfelelő
Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,33 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,33 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	nem igazolt
Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	-	-	nincs kihasználva
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	65 %	61,82 %	62,88 %	változik, nem igazolt
Kötelező parkolószám	19 db	-	15 db	változik, nem megfelelő
Kötelező kerékpár szám	28 db	-	nem igazolt	nem megfelelő

A településképi bejelentéshez csatolt dokumentáció szerint a középfokú vagy alapfokú iskola létesítményben 16 tanterem kerülne kialakításra, továbbá foglalkoztató jelleggel, oktatási célra zeneterem, és egy multifunkcionális terem kialakítását tervezik. A tantermeket maximális 15-18 tanulóra tervezték ami összesen 288 diákot jelentene. A tanárok tervezett száma 20 fő lenne.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) és a KÉSZ előírásainak vizsgálata:

- A 15,74 % eredeti beépítettséggel az ingatlan már a meglévő állapotban túlépített. A tervezett menekülést szolgáló lépcső, az OTÉK fogalommeghatározás 22., 106., 122. valamint 114. pontja alapján beleszámít a beépítés mértékébe, ezzel az ingatlan túlépítettségét fokozza. A tervezett kialakítás tovább rontaná a beépítést, nem felel meg a KÉSZ előírásainak, ezért az nem megengedhető.
- A tervdokumentáció szerint a meglévő épület felújítása során új zöldtető kerül kialakításra. A KÉSZ 13. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető. Tekintettel azonban arra, hogy az eredeti állapot jelentősen meghaladja a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét (6,5 m) kedvezmény nem rendelhető hozzá.
- A telekre vonatkozó meglévő zöldfelületi mutató 61 %, ami a megengedett minimális mértéket (65 %) nem éri el. A zöldfelületi arányt az új burkolatok és kötelező parkolók kialakításával tovább csökkenti, azonban erre vonatkozó számítást, idomterveket Bejelentő nem nyújtott be.
- A KÉSZ 4. számú melléklete alapján számolt megfelelő parkolószámot Bejelentő tévesen állapítja meg, mivel csak a tantermeket veszi figyelembe. A tervdokumentációból megállapítható, hogy a 16 tanterem mellett egyéb foglalkoztató helyiségek (zeneterem, valamint a multifunkcionális foglalkoztató termék) kialakítását is tervezik, melyek összes alapterülete 732,5 m<sup>2</sup>. Az OTÉK 4. számú mellékletének 5. pontja szerint oktatási rendeltetés esetén tantermek és foglalkoztatók minden 20 m<sup>2</sup>-e után egy személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani. A KÉSZ előírása alapján azonban a „bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után kell egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani. Fenti jogszabályokra, valamint a beszámítandó alapterületekre tekintettel 19 db parkoló kialakítására van szükség. A tervdokumentációból megállapítható, hogy a kötelezően előírt parkolószámot a tárgyi ingatlanon nem tudja teljesíteni a Bejelentő. A tervdokumentáció szerint a parkolást a szomszédos, 9454 helyrajzi számú ingatlan bevonásával tervezi biztosítani. Ebben az esetben a számított értéket a szomszédos ingatlanon álló családi házhoz tartozó parkoló mennyisége tovább növeli. A tervező szerint ez 2 db parkolót jelent, azonban ez közléssel nem igazolható, nincs alátámasztva.

A tervdokumentációban foglalt parkoló kialakítás az OTÉK 42. § (9) bekezdés előírásait nem igazolta. A tervezett mozgássérült parkoló jogszabályi előírásoknak való megfeleléségre aggályos.

A KÉSZ 21. § (5) bekezdése szerint óvodák és általános iskolák rendeltetészerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani.

A KÉSZ 21. § (6) bekezdésére tekintettel a felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

A parkolók és a K+R parkolók kialakítása a tervdokumentáció szerint részben a szomszédos 9454 helyrajzi számú ingatlan bevonásával történne, azonban erre vonatkozó megállapodást nem mellékelte.

- Az OTÉK 7. számú melléklete szerint: „*Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység esetén foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db*” kerékpár elhelyezése szükséges, melyet a benyújtott tervdokumentáció nem igazol.

- Az OTÉK 104. § (1) bekezdése alapján: „*A közhasználatú építmény akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységéhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.*”

Az OTÉK 108. § (1), (9) és (11) bekezdései szerint:

„(1) *A meglévő építményekre az 50-107. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.*

(9) *A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.*

(11) *Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.*”

- Az OTÉK 63. § (2) bekezdése szerint „*A közhasználatú építmény akadálymentes használatú részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.*”

A fenti előírást a lift megközelítése tekintetében (földszinten) a tervdokumentáció valamint a műszaki leírás nem igazolja.

- Az OTÉK 66. §-a szerint

„(1) *A lejtő lejtésének mértéke*

a) *a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os lehet.*

(2) *Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt és a rámpát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy*

a) *a legfeljebb 17 cm-es szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8%-os (1:12) lejtésű legyen,*

b) *a 17 cm-nél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5%-os (1:20) lejtésű legyen,*

c) *egy lejtőkar, rámpakar legfeljebb 0,45 m szintkülönbséget hidaljon át, [...]*”

A tervezett iskolaépület gyalogos megközelítése a tervdokumentáció szerint a Normafa út felől történik. Feltételezhetően az akadálymentes megközelítést is ebből az irányból kívánják biztosítani. A tervben ábrázolt gyalogút kialakítása azonban a terveken feltüntetett méretek és szintkóták alapján nem alkalmas akadálymentes közlekedésre. A Normafa út felől egy lépcső vezet fel a gyalogos járdára.

A fentiekre tekintettel az akadálymentes megközelítés biztosíthatósága aggályos.

- A K+R parkoló kialakítása miatt tervezett új belső út a szomszédos 9454 helyrajzi számú ingatlanon tervezett kihajtónál lévő íves szakaszán a tervdokumentáció 14,5 %-os lejtést jelöl, azonban a helyszínrajzon ábrázolt szintkóták ezt nem támasztják alá.

Az OTÉK 66. § (1) bekezdés c) pontja szerint: „*A lejtő lejtésének mértéke szabadban legfeljebb 15%-os lehet.*”

Ezen útszakasz 13 méterrel a -14,90 relatív szintről a -17,36 m utcai szintre érkezik, amely 2,46 m szintkülönbség áthidalását feltételezi, így 18,9 %-os lejtést eredményez, ami nem engedélyezhető.

- A K+R parkoló kialakításához szükséges támfalakra vonatkozó méretadatokat a dokumentáció hiányosan tartalmazza.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet 20. pontja alapján *támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység.*

Ez alapján nem megítélhető, hogy a tervezett támfalak építése településképi bejelentési eljáráshoz vagy építési engedélyhez kötött.

- Az OTÉK 67. § (1) bekezdése alapján *„A kiürítés céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete - a (2) bekezdés szerinti kivétellel - a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés (pl. keresztező közlekedés) nem zavarhatja, illetőleg benyíló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.”*

A menekülésre szánt szabadlépcső pihenőinek alaprajzi szabad mérete nem minden szinten igazolt, a tervdokumentációban jelölt méretek nem felelnek meg a fenti előírásnak.

- Az OTÉK „HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI” című fejezetének „Helyiségek méretei, kialakítása” című alfejezetében lévő 85. § (3) bekezdése szerint: *„A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:*  
a) *3,0 m átlagos belmagasság a nevelési, oktatási épület tantermében, foglalkoztatótermében.”*

A benyújtott tervdokumentációban 3,00 méteresnek ábrázolt belmagasságot a helyszíni szemle során több ízben ellenőrizte Hatóságom. A 2020. április 3. napján megtartott helyszíni szemlén a tulajdonos képviselője jelenlétében az összes tanterem belmagasságának ellenőrzését elvégeztük, mely során megállapításra került, hogy az első emeleti szinten a belmagasság 2,85 m, a második emeleti szinten 2,98 m volt. Az OTÉK átlagos belmagasságot (OTÉK. Fogalom meghatározás 11. *Átlagos belmagasság: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*) ír elő, így a meglévő alul bordázott födém kialakítása tovább csökkenti a mért adatot. A tárgyi ingatlanon meglévő épület új oktatási rendeltetéséhez szükséges OTÉK által meghatározott 3 m átlagos belmagasság nem biztosított. A tervezett tanterem nem felel meg az OTÉK 85. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

- Az OTÉK 85. § (4) bekezdése szerint: *„A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább a következő legyen:*  
a) *15 m<sup>3</sup>/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,”*

A légtérfogat a legkedvezőbb helyzetet figyelembe véve (legkisebb létszám, legnagyobb tanterem, tervdokumentációban megadott belmagasság) sem felel meg a fenti előírásnak.

15 fős osztálylétszám esetén  $36,7$  (legnagyobb tanterem  $m^2$ )  $\times 3$  (a tervdokumentációban megadott belmagasság  $m$ )  $= 110 m^3 > 110/15 = 7,3 m^3 < 15 m^3$  (előírt légtérfogat)

Az OTÉK 85. § (4) bekezdésében előírt légtérfogat nem biztosított a terv szerinti tanteremekben.



- Az OTÉK 68. § (1)-(2) bekezdései alapján  
„(1) Az építményben, építményrészben minden olyan padlósíntet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot így kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne ferjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfallat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.  
(2) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél  
a) legfeljebb 0,17 m-rel magasabban van, a fogódzkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,  
b) legalább 0,95 m-rel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.”  
A tervdokumentáció jellemzően nem tartalmazza a leesés, kiesés elleni védelmet biztosító korlátok teljeskörű elhelyezését sem az épületben, sem a támfalak tekintetében. A támfalakon meglévő korlátok kialakítása is szabályosság szempontból aggályos.
- Az OTÉK 68. § (4) bekezdése előírja „A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.”  
A benyújtott tervdokumentáció nem tartalmazza az előírás szerinti korlát kihelyezését, annak kialakítása a Normafa út adottságaira tekintettel aggályos.

A fentiekre tekintettel megállapítom, hogy a tervezet építési tevékenység és a rendeltetés megváltoztatása szabálytalan.

A környék terhelése szempontjából hátrányos a tervezett 250-300 fős hallgatói létszámmal járó oktatási rendeltetés, és a kiszolgálásához szükséges gépjárműforgalom növekedés. A Normafa út jelenleg nem alkalmas a többlet gépjármű forgalom áteresztésére és lebonyolítására:

Az OTÉK 50. § (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az  
a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.”

A Normafa út a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 39/A. §-a szerinti lakó-pihenő övezet besorolású.

„Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet értelmében 10.2.2.1 „Lakó-pihenő övezetben d) nagy forgalmú, illetve nagy áruszállítási vonzattal járó ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények, közintézmények nem lehetnek.”

A mintegy 1,5 km hosszú Normafa út kétharmadán nincs kiépített járda. Az útburkolat szélessége jellemzően 3,55 – 4,60 m közötti, a személyautók is csak a padkára húzódva tudnak elhaladni egymás mellett. A Normafa útról az Eötvös útra a kihajtás jelenleg is nehézkes, reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a járművek torlódnak.

Az iskola létesítése esetén az utcában a forgalom a többszörösére emelkedne, ezáltal a balesetveszély növekedne. A létesítmény bejárata környezetében forgalmat akadályozó, szabálytalan parkolások alakulnának ki. Nem biztosítható az iskola biztonságos megközelítése gyalogosok számára.

A gyermekek iskolabuszokkal, és a szülők által személyautóval történő szállítása esetén, az utca jelenlegi forgalma még akkor is többszörösére nőne, ha a terület tömegközlekedését is igénybe veszik.

A nagyobb forgalom kihatással lenne az iskola közelében levő Normafa Park környezetére, élővilágára is.

A tervezett új rendeltetéssel összefüggő autóforgalom és a megnövekedett személyforgalom jelentősen terhelné a környezetet, az üdülő és pihenő terület sajátos használatát korlátozná és rontaná, ezért az nem megengedhető.

Az OTÉK 50. § (2) bekezdésének betartása a fentiekre tekintettel aggályos.

Bejelentő az új behajtó kialakíthatósága ügyében a közút kezelőjét nem kereste meg.

A védett növényállomány érintettségére tekintettel a tervezett új rendeltetés aggályos.

A 9453 és 9454 helyrajzi számú ingatlanok jelentős kiterjedésű, Megtartandó fás növényállománnyal és Megtartandó fával bírnak.

A 9453 helyrajzi számú ingatlanon a KÉSZ Megtartandó fás növényállomány jelölést tartalmaz a meglévő épület és a Normafa út közötti területen.

A K+R parkolást is biztosító - a Normafa úttal közel párhuzamosan tervezett - belső út és annak új közterületi megközelítése a védett növényállománnyal érintett területet érinti, ezáltal kedvezőtlenül befolyásolja a táji környezetet, tájsebként jelentkezik a hegyoldalban.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: 58/2018.Ör.) 1. melléklete megtartandó fasor, fa jelöléseket tartalmaz mindkettő vizsgált ingatlan esetében.

2020. április 3. napján a Zöld Irodával közösen megtartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az Önkormányzat tudomása nélküli fakivágások történtek a vizsgált területen. A szemlét követően a fakivágással kapcsolatos adatokat a Zöld Iroda a Hatósági Irodának átadta, ahol a közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartással összefüggő (fás szárú növények védelmének megsértése miatt) önkormányzati hatósági eljárás van folyamatban.

Felhívom Bejelentő figyelmét, hogy a KÉSZ 6. § (3) bekezdése szerint *az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.*

Az 58/2018. Ör. 4. § szerint a fás szárú növények kivágását és pótlását a jegyző engedélyezi, amely eljárást a tulajdonos még nem kezdeményezte.

A mellékelt dokumentumokat figyelembe véve a meglévő és a tervezett kertkialakítást bemutató tervlapok kiegészítése szükséges, mivel jelen tartalommal a jogszabályi előírások betartása nem igazolt. A dokumentáció a zöldfelület változásáról sem igazoló számítást sem idomtervet nem tartalmaz.

A dokumentáció két telket érintő zöldfelületi mutatóra vonatkozóan közölt adatai szerint a „9453 helyrajzi számú telek jelenlegi 61%-os zöldfelületének mennyisége nem csökken, a 9454-es szomszédos telek zöldfelületi mutatója továbbra is meg fog felelni a legalább 65%-os előírásnak.”

A közölt adatok alapján megállapítható, hogy a zöldfelületi mutató a tervezett munkákat követően sem fogja elérni a 9453 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az övezetben előírt minimális zöldfelület mértékét.



A KÉSZ zöldfelületre vonatkozó alábbi előírásainak teljesülése a tervdokumentáció alapján nem igazolt.

5. § (1) *A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.*

6. § (1) *Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15 %-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület, b) a meglévő faállomány össz-törzsátmérőjének legalább 80 %-át meg kell tartani, c) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.*

8. § 2) *Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15 %-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.*

A TKR. 44. §-a meghatározza a településképi bejelentés elbírálásának szempontjait:

*„A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a bejelentés tárgya*

*a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenység esetén*

*aa) megfelel-e a vonatkozó településrendezési eszközöknek és településképi előírásoknak,*

*ab) a környezetben környezetvédelmi – elsősorban zaj- és légszennyezési – szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremt-e,*

*ab) kedvezőtlen irányba változtatja-e meg az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,*

*ac) a jogszabályi előírásoknak megfelelően szükségessé teszi-e többlet-parkolóhelyek, illetve rakodóhely kialakítását, azok milyen módon biztosítottak az ingatlanon*

*ad) érinti-e a közterület kialakítását, a meglévő berendezéseket vagy a növényzetet,*

*ae) befolyásolja-e a közterület közúti-, gyalogos-, illetve kerékpáros forgalmát, illetve veszélyezteti-e azok biztonságát,*

*af) a tevékenység veszélyezteti-e az épített és természeti környezet értékeit, örökségét.*

*b) építmények rendeltetésének részben vagy egészben történő megváltoztatása tekintetében*

*ba) megfelelően figyelembe veszi-e a helyi építési szabályzat előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő funkcióra és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi elhelyezési kötelezettségre,*

*bb) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult beépítés adottságait, a környezet rendeltetészerű használatát és fejlesztésének lebetőségeit....”*

A fenti minősítési szempontok aa), ab), ac), ae), af), ba), valamint bb) pontjai alapján a tervezett építési tevékenység és rendeltetésváltoztatás nem megfelelő.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § (1) bekezdése szerint: „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

Az OTÉK előírása alapján:

*„108. § (7) A rendeltetismódosításnak feltétele, hogy az*

a) feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, továbbá

b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek. A tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.”

A Tvt. 10. § (2) bekezdésére tekintettel a településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél (főpolgármesternél) kezdeményezi. Az (1) bekezdés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester (főpolgármester) a tevékenység részését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg vagy az eljárást nem szünteti meg.

A 314/2012. Korm. rendelet alapján:

„26/C. § (1) A polgármester a bejelentést követően, az Ákr. szerinti teljes eljárásban a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvt.) meghatározott határidőn belül

a) a tervezett építési tevékenységet, reklám és reklámbordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha a bejelentés

aa) megfelel a 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek,

ab) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképi és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett reklám, reklámbordozó elhelyezése illeszkedik a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek, és

ac) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek;

b) megtiltja az építési tevékenységet, reklám és reklámbordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését, és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

ba) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképi követelményeknek,

bb) a tervezett reklám, reklámbordozó elhelyezése esetén nem illeszkedik a településképi követelményeknek, vagy nem felel meg a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,

bc) a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek;

c) megszünteti az eljárást, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogyottá válik.”

A TKR 43. § (9) bekezdése alapján a polgármester megtiltja az építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg a tartalmi követelményeknek vagy a tervezett építési tevékenység, vagy reklámelhelyezés nem illeszkedik a településképi követelményeknek, illetve a tervezett rendeltetés szabályosan nem alakítható ki.

**A tervezett építési tevékenység és rendeltetés megváltoztatása nem felel meg a településképi követelményeknek, nem illeszkedik a településképi követelményeknek. A tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek, a tervezett rendeltetés szabályosan nem alakítható ki.**

**Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Jelen döntésem az eljárás megindulásától számított 8 napon belül hoztam, ezért a függő hatályú határozat meghozatalát mellőztem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (a továbbiakban: Ákr.) 43. § paragrafus (7) bekezdés c) pontja szerint.



## FIGYELMEZTETÉS

Felhívom figyelmét, hogy a Tvtv. 10. § (4) bekezdése értelmében „a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 11. § szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók.”

A Tvtv. 11. § (1), (2) és (3) bekezdései szerint „ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. Az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképvédelmi bírság kiszabását rendelheti el.”

A TKR 49. § (1) bekezdése alapján „a településképvédelmi eszközök a településképi igazolásban, határozatban, emlékeztetőben, véleményben vagy konzultációban foglaltak be nem tartása esetén, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.”

## TÁJÉKOZTATÁS

A fellebbezés benyújtásának lehetőségéről és módjáról szóló tájékoztatásom az Ákr. 116. § (2) bekezdése, 118. § (3) bekezdése, 119. § (4) bekezdése és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Eüsztv.) 9. § (1) bekezdés aa) pontja rendelkezésein alapul.

A fellebbezés elbírálására a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő testülete jogosult a Tvtv. 10. § (3) bekezdése alapján.

A fellebbezés indokolására vonatkozó tájékoztatást az Ákr. 118. § (1) és (2) bekezdéseinek vonatkozásában adtam.

A döntés végrehajtására vonatkozó halasztó hatályról való tájékoztatást az Ákr. 117. § (1) bekezdése alapján adtam.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdésében foglaltak alapján állapítom meg, az illeték lerovásának módjáról a 73. § (4) bekezdése és az Eüsztv. 24. § (2) bekezdése alapján adok tájékoztatást.

Fentiek alapján az Ákr. 80. § (1), 81. § (1) és a 85. § (1) bekezdéseinek figyelembevételével a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Budapest Hegyvidék, 2020. április 30.

**Pokorni Zoltán** polgármester megbízásából

**Szentgáli Gabriella**

Városrendezési és Főépítészeti Iroda – hatósági csoportvezető





**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**3. számú melléklet:** 2020-03-10 és 2020-04-03 hatósági helyszíni szemlék  
+ fotódokumentáció



Iktatási szám: XIII/4-3/2020.  
Ügyintéző: Mértth Anikó  
Telefon: +36 (1) 224-5900/5205 mellék  
+36 70/938 28 92  
Fax: +36 (1) 224-5905  
E-mail cím: [merth.aniko@hegyvidek.hu](mailto:merth.aniko@hegyvidek.hu)

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kelt: 2020. 03. 10. ....

Cím: Budapest XII. kerület, Normafa út 28. Helyrajzszám: 9453 .....

Az ügy tárgya:

Hatósági ellenőrzés a megszüntetett településképi bejelentést követően.....

Az eljárási cselekmény megnevezése:

Helyszíni szemle .....

Jelen vannak:

név:	eljárásjogi helyzet	cím	személyi adatok
Mértth Anikó.....	Városr. és Főép. Iroda	1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.	
Kloczok Kitti .....	Városr. és Főép. Iroda	1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.	

A hatóság megállapításai:

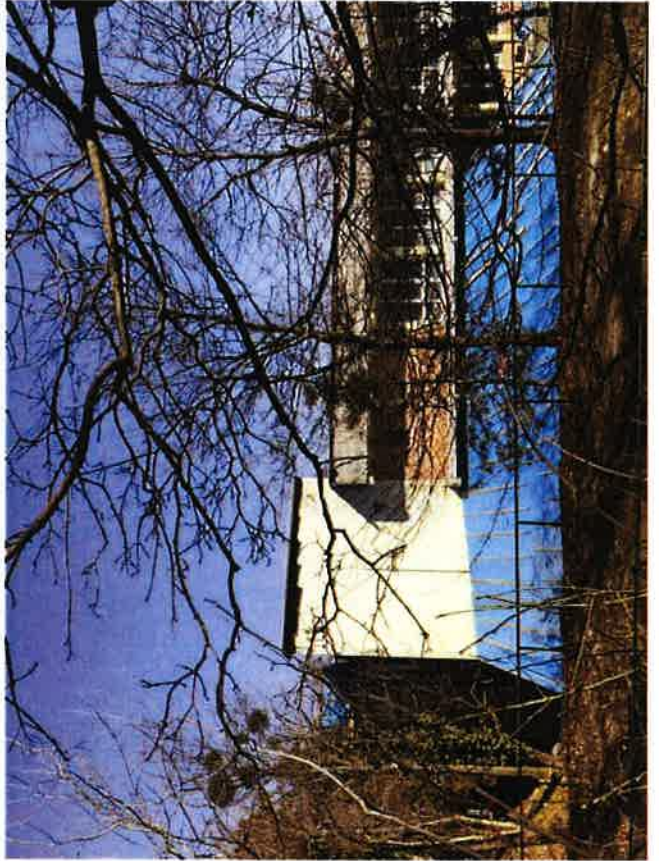
A helyszínen megállapítottam, hogy a közterületről ellenőrzött ingatlanon, az Ózike köz felőli homlokzaton, a december 6. napján hiányosan benyújtott településképi bejelentéshez csatolt dokumentációban feltüntetett állapothoz képest a következő változások történtek:

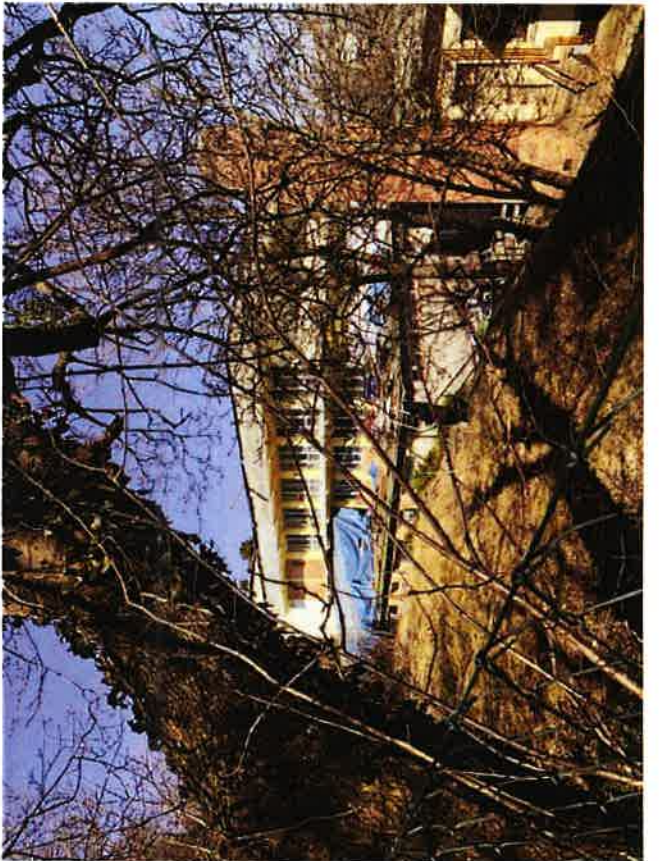
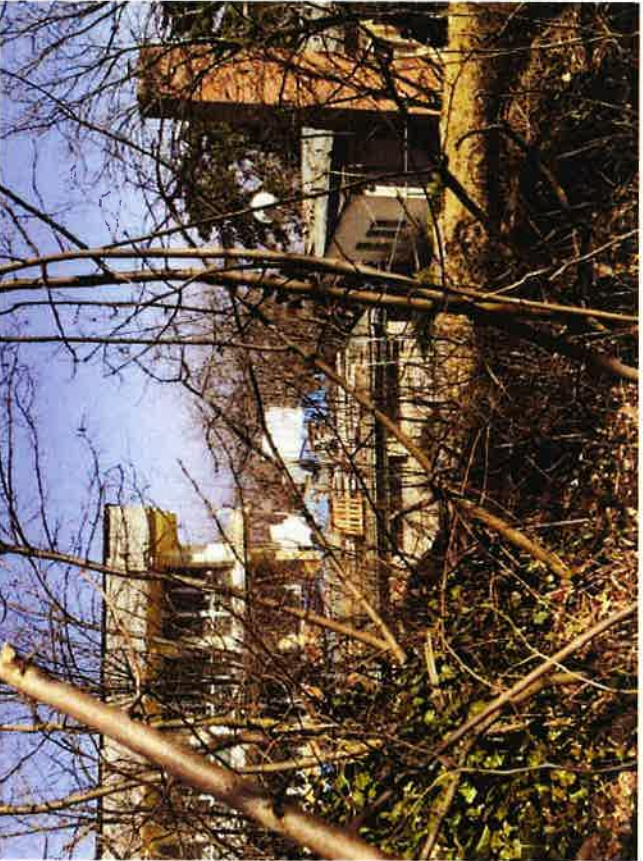
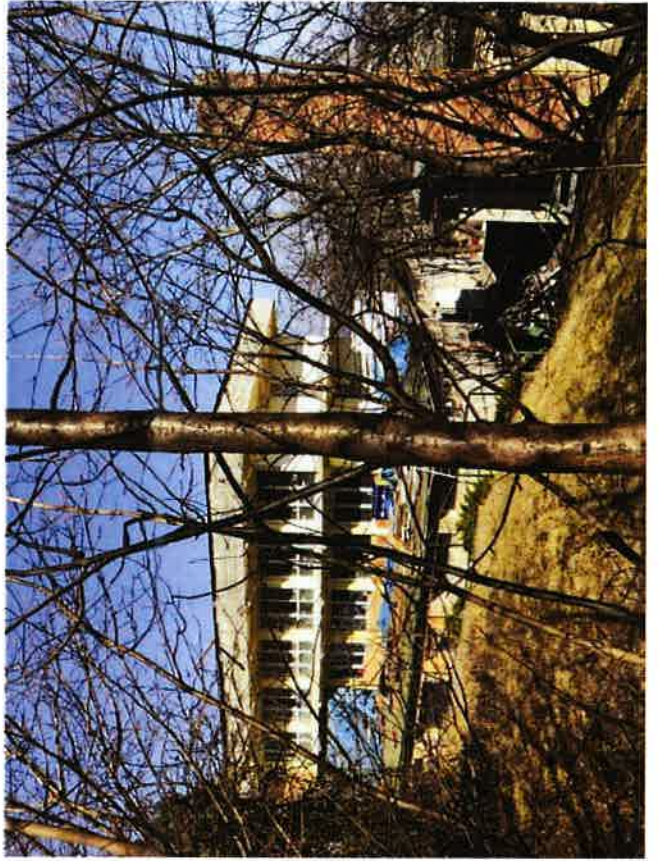
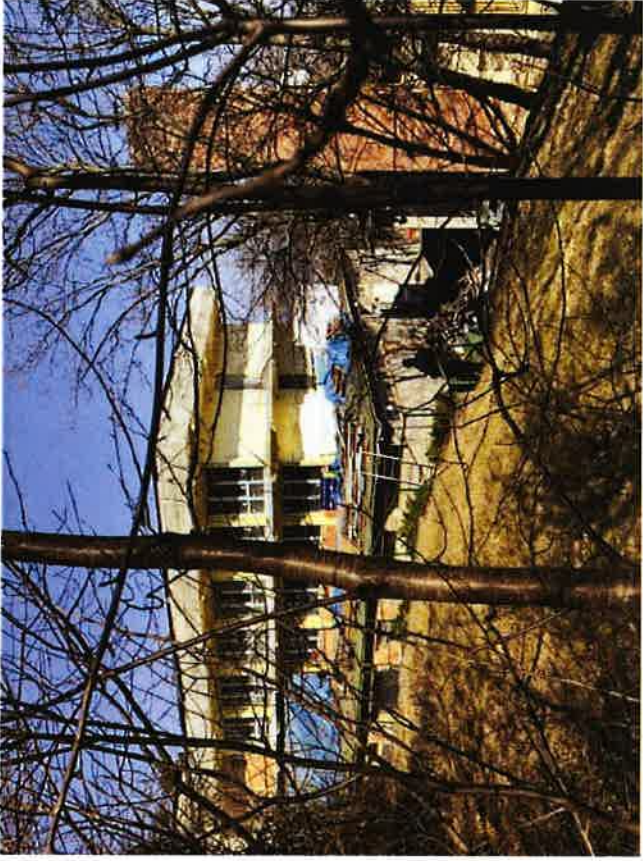
- Az Ózike köz felőli homlokzaton, a földszinti lépény részen további nyílászárókat cseréltek ki.
- Az első emeleten az Ózike köz felőli homlokzaton a lecsés és kicsés gátló korlátot (mellvédet) elbontották.....

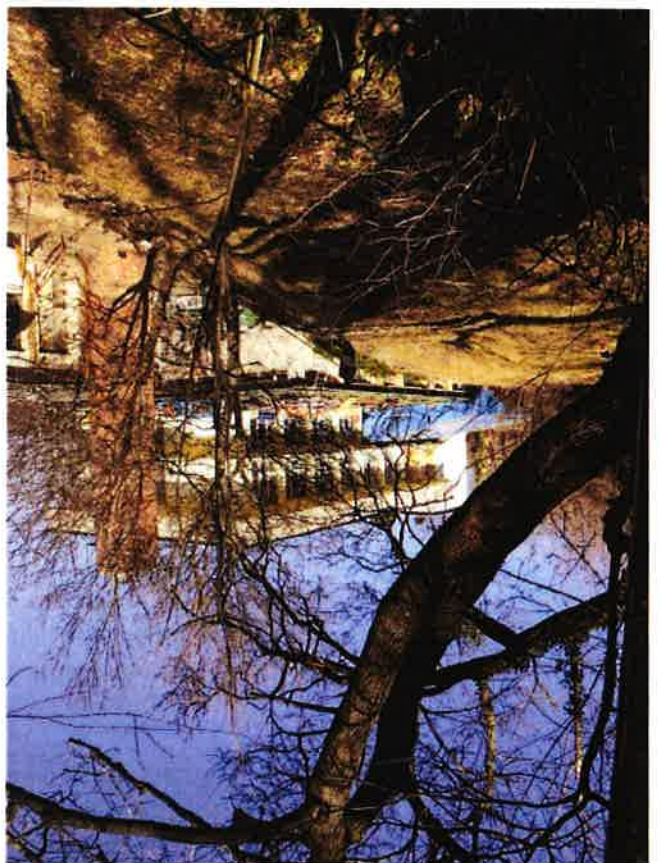
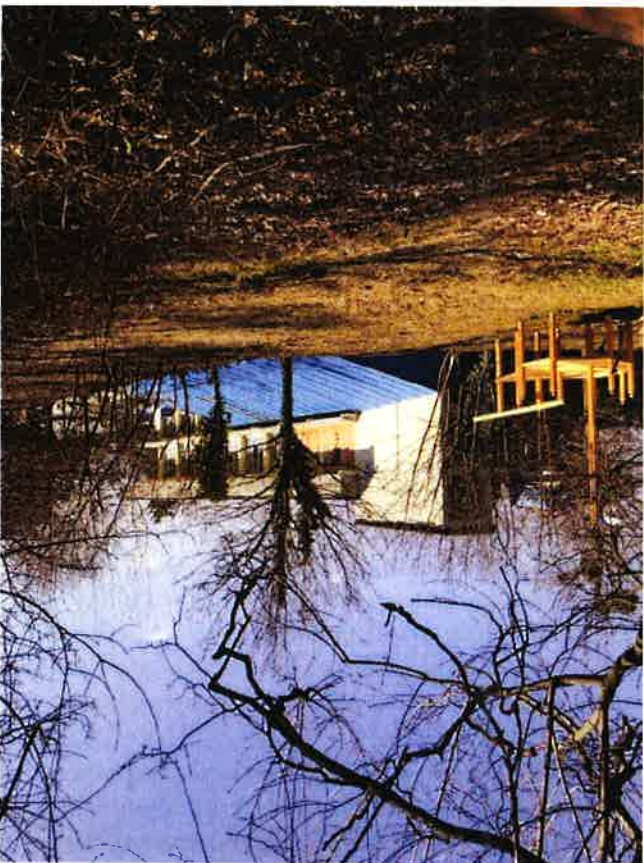
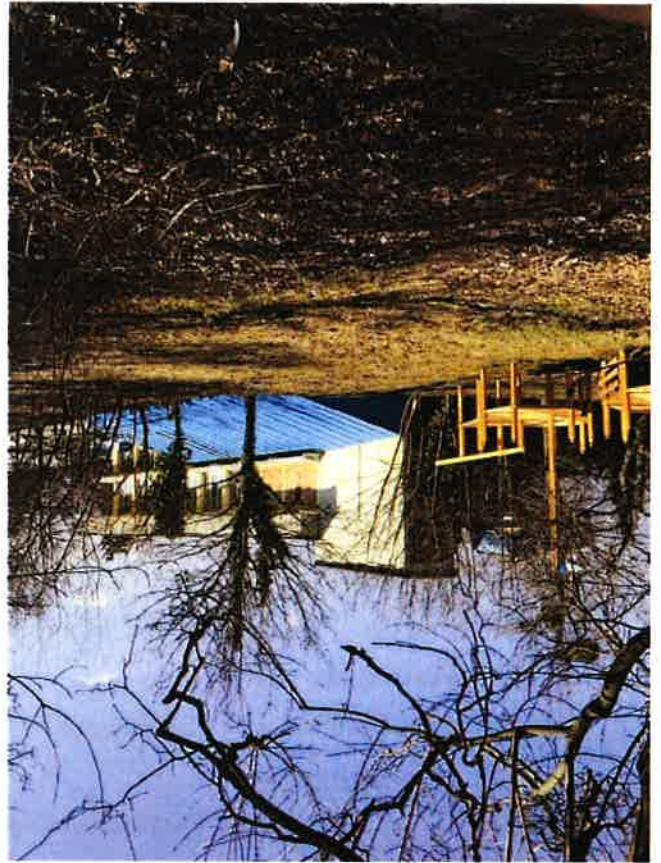
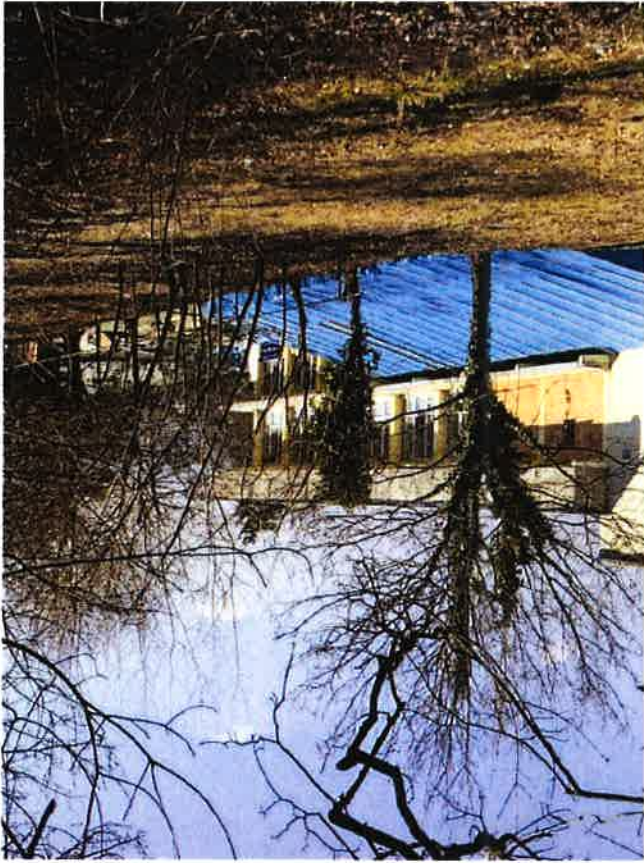
A helyszínen hatóságom fotókat készített, amely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

k.m.f.











**Tárgy: Feljegyzés** Normafa út 28. szám alatti 9453 helyrajzi számú ingatlanon 2020. 04. 03. napján megtartott helyszíni szemlével kapcsolatosan.

**Iktatási szám:** XIII/4-7/2020

**A feljegyzést készítette:** Mértth Anikó

**Melléklet:** 2020. 04. 03. napján megtartott szemle jelenléti ív egy eredeti példányát a Cultural Heritage Development Fund Kft. képviseletében Martha Iván a helyszínen átvette

**A szemle időpontja:** 2020. 04. 03. 8:30-10:00

**A szemle helyszíne:** Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**A szemlén résztvevők:**

Mértth Anikó Városrendezési és Főépítészeti Iroda

Király Éva Zöld Iroda

Martha Iván Cultural Heritage Development Fund Kft. képviseletében

Rózsa Zoltán Zöld Iroda

Torma László Városfejlesztési Iroda

**A szemlén tett megállapítások, észrevételek:**

A helyszínen megállapítottam, hogy a 2019. december 16. napján megtörtént fotókkal dokumentált hatósági ellenőrzés óta az építési tevékenységet mind a homlokzat mind pedig a belső átalakítás vonatkozásában folytatták.

A homlokzaton a következő változások történtek:

- A délnyugati homlokzaton a földszint Ózike köz felé eső részén új ablakok kerültek elhelyezésre.
- A délkeleti homlokzaton egy új ajtó és ablak került elhelyezésre.
- Az emeleti szinten a délkeleti és délnyugati homlokzaton elbontotta a mellvédfalat.
- Az északnyugati homlokzaton egy új fémszerkezetű külső lépcső acél vázszerkezetét alakították ki.

A belső átalakítás és a rendeltetésváltozás kapcsolata:

- Megállapítottam, hogy a 2019. szeptember 26-án bemutatott Tervtanács konzultációhoz mellékelt tervdokumentáció alapján készül az épület belső átalakítása. Minimális belső eltérésekkel kerül kialakításra, ilyen például a főbejárattal szemben megvalósította a szinteltolás áthidalására készült lépcsőt két-három méterrel eltolták keleti irányban. A három osztályteremnél pedig a bejárat biztosító ajtó került három méterrel nyugati irányban. A belső válaszfalak, lefalazások és utólagos áthidalások elkészültek. A szintek készülségi foka változó. A jelenlegi állapotban a helyiségek bútorozatlanok.
- Földszint: A falazott válaszfalak nyers vakolatlan állapotban vannak, a gipszkarton vázszerkezetre felkerültek a lapok (glettelés előtt), a belső nyílászárók és a burkolatok, sőt az aljzatok is hiányoznak, az álmennyezet nem készült el. Folyamatban van a gépészeti és villamos vezetékezés.

A vizes helyiségeket is kilakították, azonban a komplett szerelvényezés és gépészet valamint villamos szerelés hiányzik.

- Emelet: Az emeleti részen a gépészeti és villamos szerelés is megtörtént. A szerelvények hiányoznak, azonban az aljzatok és a felületek előkészítése befejeződött. Hiányzik a fedő festés, és a hideg és meleg burkolatok elhelyezése. Az álmennyezet a folyosón szintén hiányos. A vizes helyiségekben a burkolatok hiányában a szerelvényezés hiányzik. Belmagasság 2,85 m.
- II. Emelet: A legfelső szint készültségi foka a legelőrehaladottabb. A kialakított termék festése és a padló burkolata elkészült, az elektromos szerelvényeket és a belső nyílászárókat elhelyezték. A vizes helyiségek gépészeti és villamos szerelése megtörtént, a beépített szerelvényeket elhelyezték, azonban a mosható, a csúszásgátló burkolat és a szaniter hiányzik. A folyosó álmennyezete és padló burkolata hiányzik. A belmagasság 2,98.

A kert kialakítása is folyamatban van. Az Őzike út felől egy fából készült mászókat alakítottak ki és hat fát kivágtak.

A Bp. XII. Normafa út 28. szám, 9453 hrsz-ú ingatlanon 5 db fa került kivágásra

- 1db Ø62 cm tőátmérőjű *Fagus silvatica* (bükk)
- 1 db Ø16 cm tőátmérőjű *Ulmus sp.* (szil) - kiszáradt
- 1 db Ø20 cm tőátmérőjű *Ulmus sp.* (szil)
- 1 db Ø65 cm tőátmérőjű *Quercus sp.* (tölgy)
- 1 db Ø70 cm tőátmérőjű *Quercus sp.* (tölgy)

A Bp. XII. Normafa út 26. szám, 9454 hrsz-ú ingatlanon

- 1 db többtörzsű összesen Ø100 cm tőátmérőjű (Ø22+Ø14+Ø22+Ø12+Ø30) *Acer sp.*(juhar).

Új térburkolatot nem alakítottak ki, a meglévő nyári kiülők, pavilonok, pergolák szerkezetei leromlott, hiányos állapotban vannak, azonban még állnak.

A tervezett belső út kitűzése továbbra is látható, azonban a kivitelezése nem kezdődött meg.

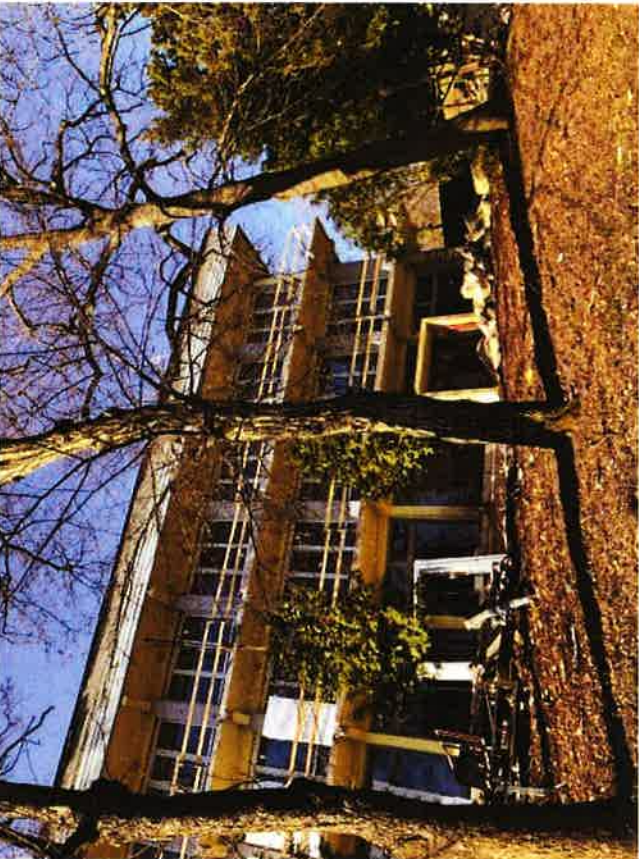
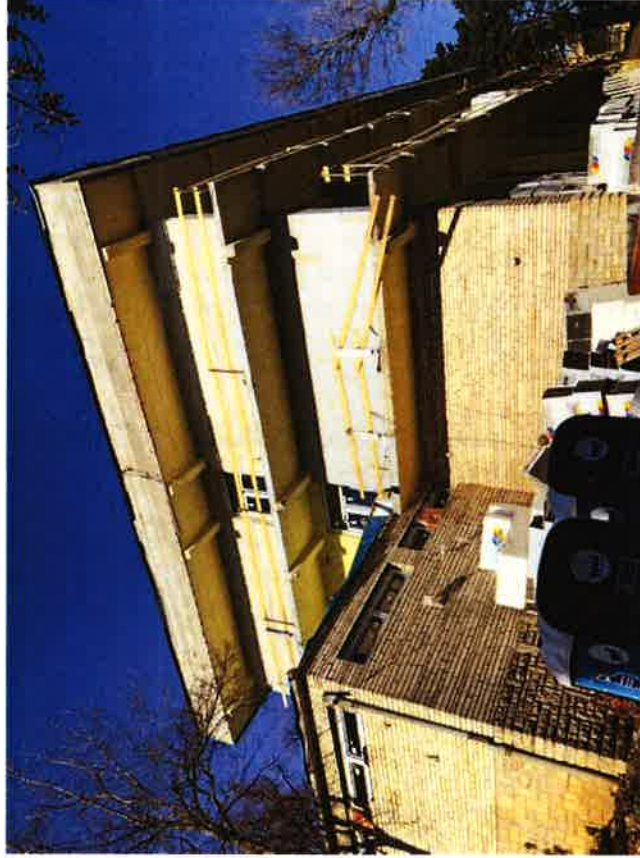
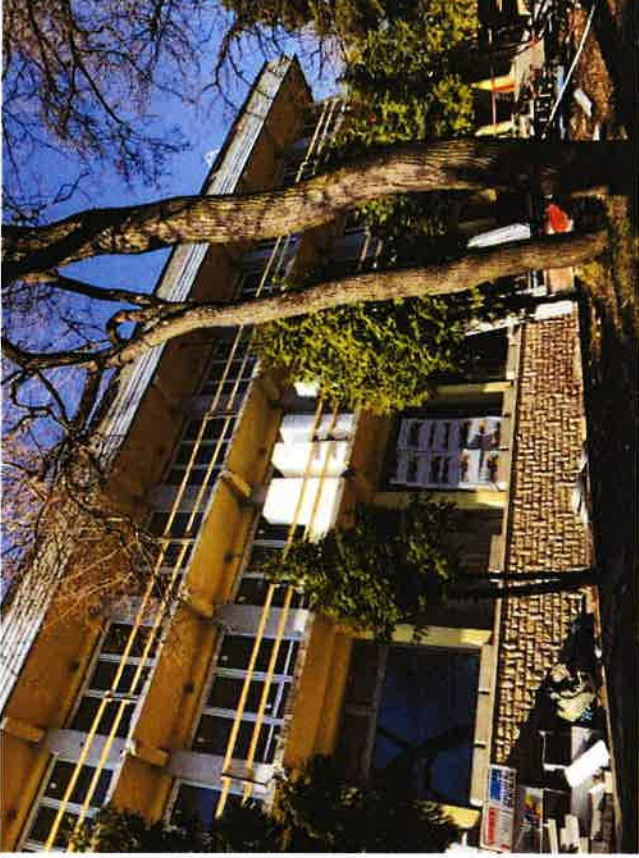
A helyszínen fotók készültek.

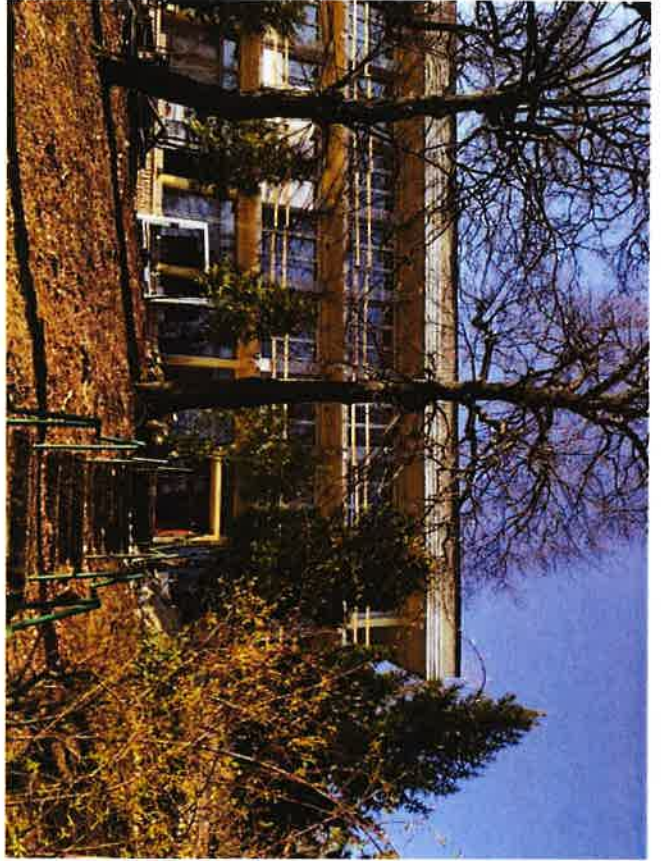
Budapest Hegyvidék, 2020. április 6.

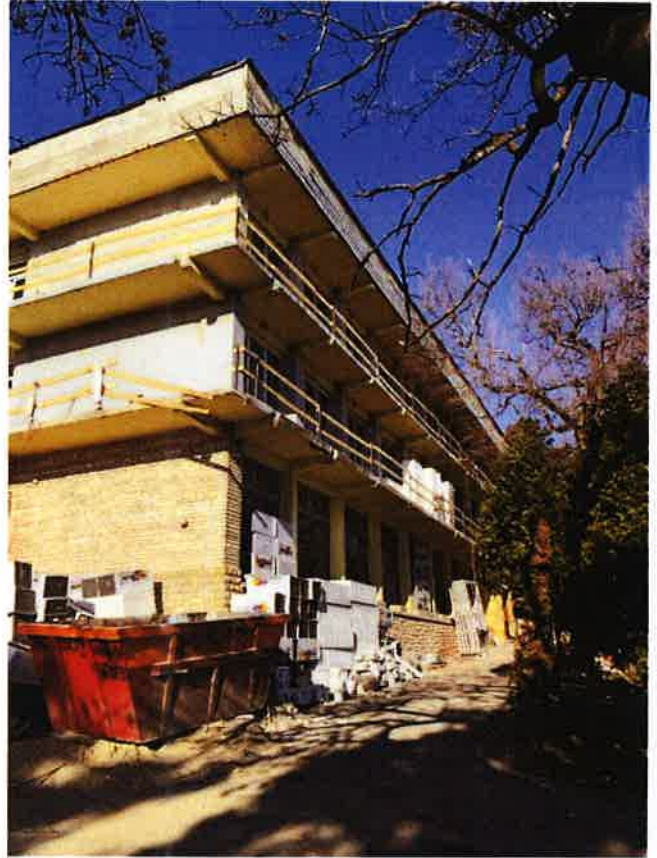
Elektronikusan hitelesítve:

Mérth Anikó

Városrendezési és Főépítési Iroda - Településképi ügyintéző



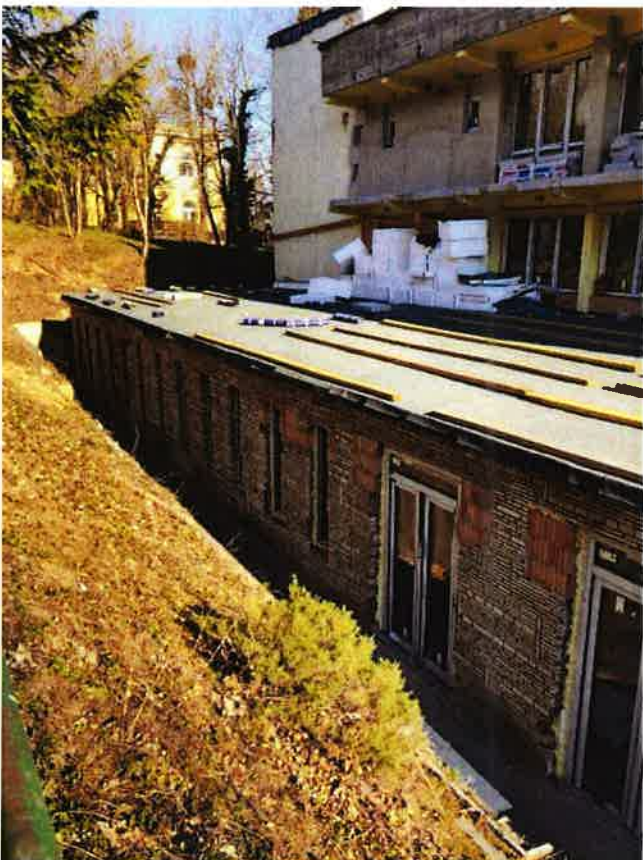


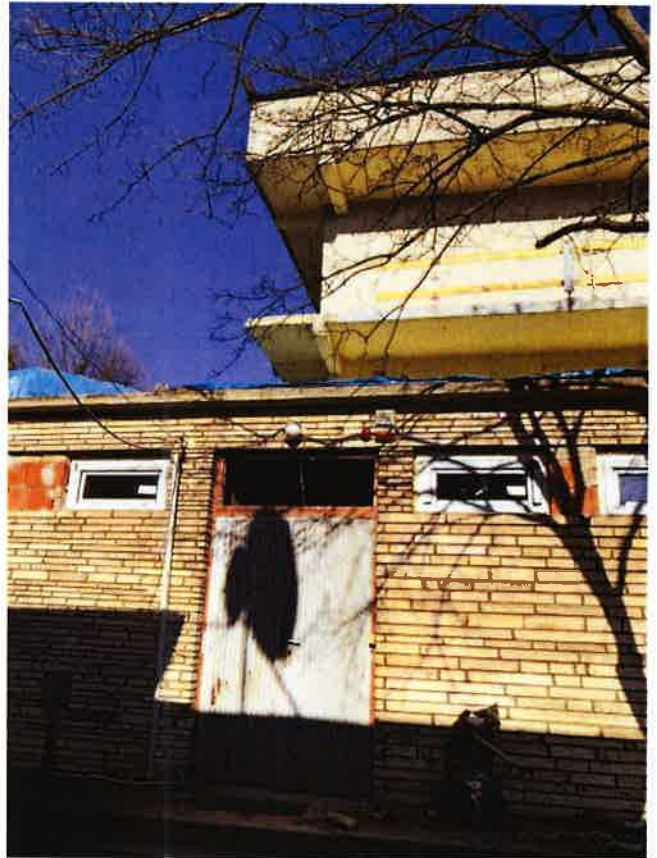




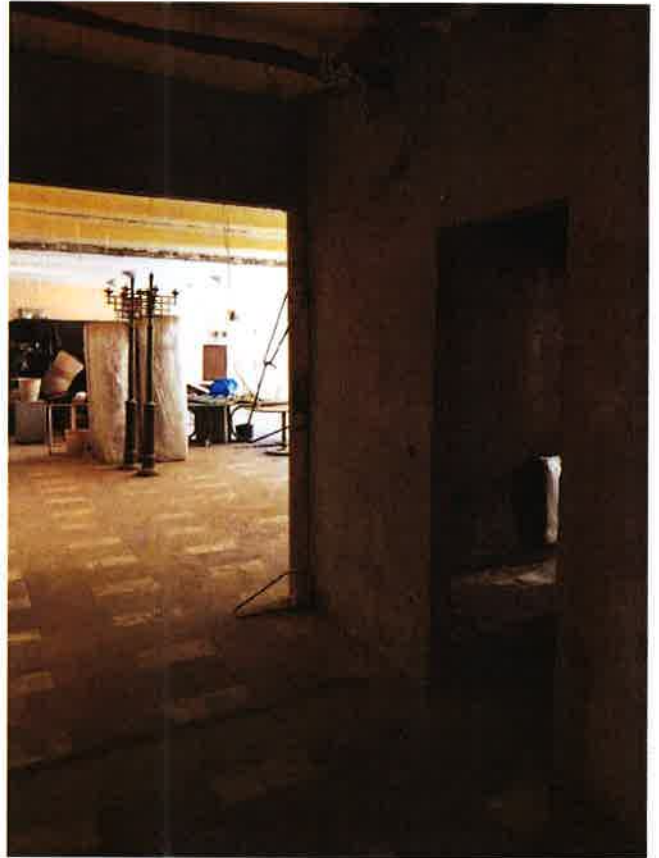
















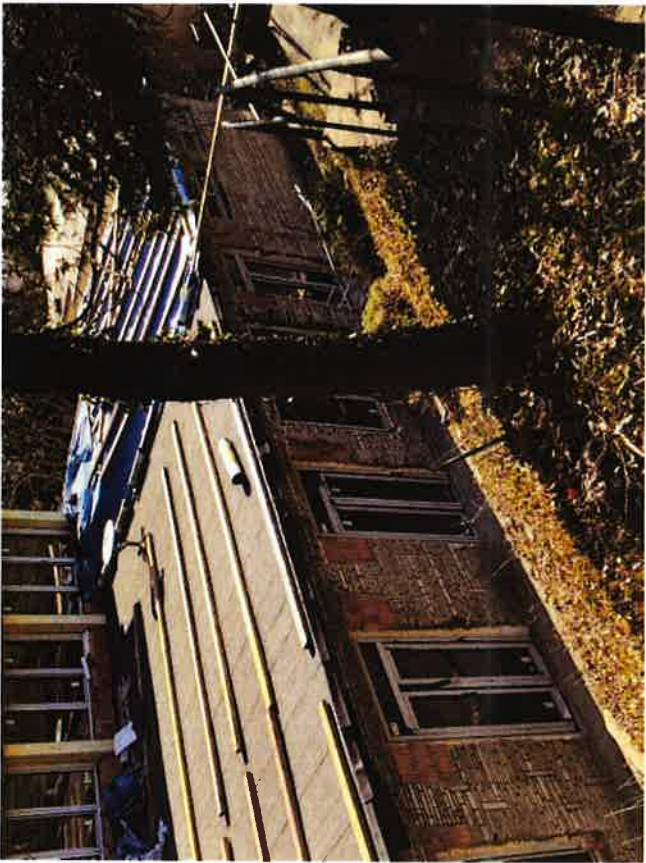














Iktatási szám: XIII/4-7/2020.  
Ügyintéző: Mérth Anikó  
Telefon: +36 (1) 224-5900/5226 mellék  
+36 70/938 28 92  
Fax: +36 (1) 224-5905  
E-mail cím: [Merth.Aniko@hegyvidek.hu](mailto:Merth.Aniko@hegyvidek.hu)

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kelt: 2020. 04. 03. ....

Cím: Budapest XII. kerület, Normafa út 26-28. hrsz: 9453.....

Az ügy tárgya:

Hatósági ellenőrzés a Budapest XII. kerület, Normafa út 26-28. hrsz: 9453 ingatlanon.....

Az eljárási cselekmény megnevezése:

Helyszíni szemle.....

Jelen vannak:

név:	eljárásjogi helyzet	cím
Mérth Anikó.....	Városr. és Főép. Iroda	1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. ....
Király Éva.....	Zöld Iroda	1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. ....
Cultural Heritage Development Fund Kft. képviselőjében Martha Iván .....		

*Pócsa Zoltán*  
*Torma László*

A hatóság megállapításai:

A helyszínen a jegyzőkönyv, mint jelenléti ívet írták alá a jelen lévők. A hatósági ellenőrzés megállapításairól külön feljegyzés készül, amely a jegyzőkönyv részét képezi. A helyszínen fotók készültek.

*Pócsa Zoltán* *Torma László* *Mérth Anikó*  
*871747AE*



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**4. számú melléklet:** XIII-854-2-2019 számú Hegyvidéki tervtanács emlékeztető + tervdokumentáció



**Cultural Heritage Development Fund Kft.**

Budapest  
Normafa út 26-28.  
1123

Tárgy: Településképi konzultáció a Budapest XII. kerület,  
**Normafa út 28.** szám alatti és **9453** helyrajzi számú  
ingatlanra vonatkozóan

Iktatási szám: XIII/854-2/2019.

Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Telefon: +36 1 224 53 54

+36 70 9389632

Fax: +36 1 224 5905

e-mail: [tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu](mailto:tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu)

[www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu)

Emlékeztető a Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján 9.00 órai kezdettel megtartott üléséről  
(Helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. sz., XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Városrendezési és Főépítészeti Iroda tárgyaló)

## TELEPÜLÉSKÉPI KONZULTÁCIÓ

Helyszín:	Budapest XII. kerület, <b>Normafa út 28., 9453</b> helyrajzi számú ingatlan
Építtető:	Cultural Heritage Development Fund Kft. 1123 Budapest, Normafa út 26-28.
Tervező:	Ifj. Farkas Zoltán, É 01-0322 1039 Budapest, Frigyes utca 4.
Történeti városrész:	Svábhegy
Meghatározó karakter:	svábhegyi villák
Övezeti besorolás:	Lke-3/XV-A1
Hatályos szabályozási terv:	24/2018. (VI.15.) Svábhegy
Szabályozási tervi közttség:	a szomszédos telek független használata jelenleg nem megoldott
Védettség:	műemléki jelentőségű terület megtartandó fa szomszédos épület helyi védett
Korlátozás:	tájvédelmi körzet országos vízminőség védelmi övezet - nyílt karsztos terület hegyvidéki zóna
Rendeltetés meghatározása:	iskola épület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **Volt szállóból iskola (rendeltetésmód váltás, átalakítás, felújítás)**



**A Tervtanács a konzultációs vázlattelev koncepcióját támogatja.**

(Szavazati arány: a Tervtanács konzultációs véleményét egyhangúan, ellenszavazat nélkül hozta meg.)

(A településképi konzultáció, nem egyenértékű a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet szerinti tervtanácsi  
véleménnyel - a tervtanácsi állásfoglalással, ezért településképi vélemény megalapozására nem alkalmas.)





## Indoklás

Építető/Tervező kérésére a Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján tartott ülésén a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Az Építető célja a Budapest XII. kerület, Normafa út 26-28. számú ingatlanon meglévő épület hasznosítása: a volt szálló épület iskolává alakítása. A tervtanácson bemutatott dokumentáció magas színvonalú. A koncepció a rendeltetésmód váltásához kapcsolódó homlokzati átalakításra, arculati módosításra irányul.

A meglévő épület a Normafa út környékén kialakult városszövethez nem illeszkedik, a környezet léptékétől idegen. A kedvezőtlen adottságokkal rendelkező épület felújítása településképi szempontból elfogadható. A felújítás során azonban minél kevesebb anyag használata javasolt. A vakolt felületek és a kő lábazat mellé harmadik, eltérő burkolat alkalmazása nem indokolt: Városképi szempontból kedvező lenne a vöröses kerámia helyett a lábazat színéhez és anyagához igazodni.

Észrevételként elhangzott, hogy a vizes blokkok kialakítása a várható, nagylétszámú egyidejű terhelésre alkalmatlan.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció homlokzatátalakítási koncepcióját településképi szempontból támogatja.

A rendeltetésmód váltással létrejövő oktatási funkció azonban aggályokat vetett fel. Az Építető elmondása alapján az oktatási intézmény ca 250 fő tanuló létszámmal fog működni. Kétséges, hogy a Normafa úton elhelyezkedő ingatlan által generált megnövekedett gépjárműforgalom kezelhető-e.

A Tervező két variációt mutatott be a rövid idejű megállóhelyek kialakítására vonatkozóan. Az „1” jelű változat forgalomtechnikai szempontból előnytelen, nem támogatható. A „2” jelű változat lenne funkcionális szempontból elfogadható, azonban a koncepció a jelenlegi jogszabályok mellett – tekintettel a telken lévő védett növényállományra és a terepviszonyokra – megoldhatatlannak látszik.

A bemutatott variációk még nem biztosítanak megnyugtató megoldást, a fejlesztés a környezetre nézve kockázatos. Jelenleg kétséges a fejlesztés megvalósíthatósága, ezért a tervezett közlekedés rendjének, a védett növényállomány megóvásának és a tervezett funkcióhoz szükséges parkolás megoldásának igazolása szükséges. Javasolt az úttervek pontosítása és kertész tervező bevonásával nagyobb léptékben történő kidolgozása.”

## Kiegészítő tájékoztatás

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi konzultáció nem mentesít egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint az építési tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy egyéb hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, építési tevékenységre nem jogosít.

Budapest Hegyvidék, 2019. október „ „

**Tölgyesi-Morvai Krisztina**  
tervtanácsi titkár

**Hapszné Tarcsafalvi Eszter**  
főépítész

# TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Építető:

**Cultural Heritage  
Development Fund Kft.**  
1121 Budapest, Normafa út 26–28.

Létesítmény megnevezése:

**Angol akkreditált általános  
iskola kialakítása**

Létesítmény helye:


1121 Budapest, Normafa út 28.

Tervfajta:

**Településképi  
bejelentési dokumentáció**

Dátum:

2019. 09. 18.

 **RÓF ÉPÍTÉSZ KFT.**

1039 Budapest, Frigyes u. 4. web [www.rof.hu](http://www.rof.hu)  
tel 0630 351 8805 email [rof@rof.hu](mailto:rof@rof.hu)

Tervező: ifj Farkas Zoltán

okl. építészmérnök

É 01-0322



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**5. számú melléklet:** a Fellebbező részére megküldött településképi bejelentés megindítására vonatkozó, XIII/4-4/2020. számú felhívás



**Tárgy:** Felszólítás a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzat felújításának ügyében

Iktatási szám: XIII/4-4/2020.  
Ügyintéző: Méth Anikó  
Telefon: +36 1 224 5900 / 5205 mellék  
+36 70 938 2892  
Fax: +36 1 224 5905  
E-mail cím: Merth.Aniko@hegyvidek.hu

## V É G Z É S

**Felszólítom a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület (a továbbiakban: tárgyi épület) tulajdonosát, a Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292243, cégjegyzékszám: 01 09 327833) (a továbbiakban: Ügyfél), hogy tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytasson le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül.**

**Felhívom a figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelt tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be!**

Felhívom a figyelmét hogy a határidő be nem tartására, illetve településképi bejelentés elmulasztása esetén településképi bírság szabható ki.

### Jogorvoslati lehetőség:

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Végzésem csak az ügy érdekében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

### Eljárási költségek viselése:

Ezen eljárás cselekménnyel kapcsolatban eljárás költség nem merült fel, ezért annak viseléséről nem rendelkeztem.

## INDOKOLÁS

2019. november 14. napján, XIII/993-1/2019. iktatási számon településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. november 19. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-2/2019.) – amelyen az Ügyfél képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, a második emeleten az új nyílászárók egy része beépítésre került. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-3/2019. iktatási számú, 2019. november 21. napján kelt végzésében megszüntette.

2019. november 27. napján XIII/993-4/2019. iktatási számú végzéssel felszólította hatóságom az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytasson le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelt tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be!



2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon új településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. december 16. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-8/2019.) – amelyen az Ügyfél képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, az első és a második emeleten további új nyílászárók kerültek beépítésre. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. 2019. december 11. napján tett hiánypótlási felhívásra a pótlandó dokumentumokat a megadott határidőig nem pótolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-9/2019. iktatási számú, 2019. december 19. napján kelt végzésében megszüntette.

A településképi bejelentés elmulasztása miatt 250.000,- forint bírságot szabott ki hatóságom az, 2020. december 20. napján keltezett XIII/993-10/2019. iktatószámú határozatával. A tulajdonos a tértivevényt 2020. január 6. napján vette át. A bírságot a kézhezvételtől számított 8. napon belül kellett volna befizetni, azonban a mai napig nem történt meg, ezért intézkedett hatóságom a NAV által foganatosított behajtásról.

A 2020. március 10. napján megtartott helyszíni szemlén közterületről megállapította hatóságom, hogy a 2019. december 16. napján tett helyszíni szemle óta az emeleti mellvédfalat és a földszinten az épület ablakait az Ózike köz felé eső oldalán átépítették és kicserélték.

Tárgyi ingatlan a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú melléklete alapján Lke-3/XV-A11 jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezetben fekszik.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 10.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat polgármestere településképi bejelentési eljárást folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében.

A településképi védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelete alapján (a továbbiakban: Ör.) alapján:

„42. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

*a) a jogszabályban építésiügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül a kapcsolódó közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről érzékelhető építésnél,*

*ab) az épület megjelenését befolyásoló átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása (utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása) során. i) napenergia-kollektor, napelem, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, parabolaantenna, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzáutomata, kerékpártartó, zászlótartó, zászlótartó oszlop (zászlórúd) elhelyezése esetén.”*

A fenti jogszabályok értelmében az elvégzett építési tevékenység településképi bejelentéshez kötött. A jelenlegi tényállás alapján tárgyi ingatlanon megkezdték az építési tevékenységet és érdemi változtatást eszközöltek a homlokzaton. A Hatóság az elvégzett építési tevékenységre településképi igazolást (határozatot) nem adott ki.



A Tvtv. 10.§ (4) bekezdés szerint a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 11. § szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók.

A Tvtv. 11. § (1) bekezdés alapján ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A Tvtv. 11.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

Az Ör. 49. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a településképi érvényesítési eszközök igazolásának, határozatának, emlékeztetőjének, településképi véleménynek, településképi konzultáció megszerzésének elmulasztása esetén az eljárás a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetést tartalmazó felszólító levéllel indul. Amennyiben az elmulasztásról szóló tudomásszerzést követően 8 napon belül nem kezdeményezi a pótlást, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.”.

Az Ör. 49. § (3) bekezdése alapján „a településképi kötelezésben meghatározott cselekmény teljesítésének elmaradása esetén, ha a teljesítés elmaradása a kötelezettnek felróható, a kötelezettel szemben vagyoni helyzete és jövedelmi viszonyai vizsgálata nélkül eljárási bírság szabható ki.”.

#### **Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Az önálló fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. §-a és 116.§ (3) bekezdése zárja ki, a közvetett jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112. §-a alapján adtam tájékoztatást.

Fentiek alapján az Ákr. 80. § (1), 81. § (1) és a 85. § (2) bekezdéseinek figyelembevételével rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Budapest Hegyvidék, 2020. március 30.

**Pokorni Zoltán** polgármester megbízásából

**Szentgáli Gabriella**

Városrendezési és Főépítési Iroda – hatósági csoportvezető



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**6. számú melléklet:** a Fellebbező részére megküldött XIII/4-5/2020. számú nyilatkozattételi felhívás



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

**Tárgy:** Felszólítás a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzat felújításának és rendeltetésváltásának ügyében

Iktatási szám: XIII/4-5/2020.  
Ügyintéző: Mérth Anikó  
Telefon: +36 1 224 5900 / 5205 mellék  
+36 70 938 2892  
Fax: +36 1 224 5905  
E-mail cím: Merth.Aniko@hegyvidek.hu

**A Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzat felújításának és rendeltetésváltásának ügyében a következő**

## V É G Z É S T

hozom.

**A Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292243, cégjegyzékszám: 01 09 327833) (a továbbiakban: Tulajdonos) a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzat és belső felújításával kapcsolatosan

**nyilatkozattételre szólítom fel.**

A tényállás tisztázásának céljából jelen felhívásom **kézhezvételtől számított 8 napon belül *tegyen teljes bizonyító erővel bíró magánokiratba foglalt nyilatkozatot*** arra vonatkozóan, hogy **az ingatlanon - a rendelkezésre álló adatok alapján - szálloda rendeltetést oktatási rendeltetésre alkalmassá tétele érdekében, a homlokzat felújítás mellett, folytat-e olyan belső felújítási munkálatokat, amellyel a szálloda rendeltetésű ingatlant iskola rendeltetésű ingatlanként kívánja használni. Továbbá nyilatkozzon arra vonatkozóan is, hogy a jelenleg szálloda funkciójú épület rendeltetését kívánja-e, a BBIA - Budapest British International Academy honlapján (<http://bbiacademy.net/new-building-normafa>) szereplő, általános és/vagy közép iskola rendeltetésre változtatni.**

*„Tájékoztatom, hogy magánokirat teljes bizonyító erővel akkor bír, ha kiállítója saját kezűleg írta és aláírta, vagy két tanú az okiraton aláírásával igazolta, hogy a kiállítója a nem saját kezűleg írt okiratot előttiük írta alá vagy aláírását a tanúk előtt saját kezű aláírásának elismerte.”*

Felhívom a figyelmét a következőkre:

- **Ha a tulajdonos nyilatkozatot nem tesz a fenti határidőn belül, akkor a meglévő adatok alapján döntök, és hivatalból megindítom az eljárást a településképi bejelentés nélkül végzett rendeltetésváltás ügyében.**
- A hatóság az ügyfelet nyilatkozattételre hívhatja fel, ha a tényállás tisztázása azt szükségessé teszi. A hatóság figyelmezteti az ügyfelet jogaira, kötelezéseire és a hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú bizonyíték szolgáltatásának jogkövetkezményeire.
- Ha az ügyfél vagy képviselője más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős adatot valótlanul állít vagy elhallgat, adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti határidőre, eljárási bírsággal sújtható. Az eljárási bírság legmagasabb összege egymillió forint, amely ismételt kiszabására is van lehetőség.

### Jogorvoslati lehetőség:

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Végzésem csak az ügy érdekében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.





### Eljárási költségek viselése:

Ezen eljárás cselekménnyel kapcsolatban eljárás költség nem merült fel, ezért annak viseléséről nem rendelkeztem.

## INDOKOLÁS

A 2019. szeptember 20. napján érkeztetett településképi konzultációs kérelmében a benyújtandó településképi bejelentés előzetes vizsgálatát kérte. A településképi bejelentés tartalma a szálloda rendeltetést angol akkreditált általános iskolává történő rendeltetésváltozása. A 2019. október 16. napján kelt, településképi konzultáció jegyzőkönyve szerint a Tervtanács, a benyújtott tervdokumentáció homlokzatátalakítási koncepcióját, településképi szempontból támogatta, azonban a rendeltetésmód váltással létrejövő oktatási funkciót aggályosnak tartotta. Egyértelműen elutasította az oktatási intézmény megvalósítása esetén bemutatott, a rövid idejű megállóhelyek kialakítására vonatkozó elképzeléseket és a Normafa úton (pihenő, lakó övezetben) elhelyezkedő ingatlan által generált megnövekedett gépjárműforgalom kezelhetőségét. A fejlesztés a környezetre nézve kockázatosnak tartotta. A kétséges fejlesztés megvalósíthatósága miatt, a tervezett közlekedés rendjének, a védett növényállomány megővésének és a tervezett funkcióhoz szükséges parkolás megoldásának igazolását is kérte.

2019. november 14. napján, XIII/993-1/2019. iktatási számon településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. november 19. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-2/2019.) – amelyen az Ügyfél képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, a második emeleten az új nyílászárók egy része beépítésre került. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-3/2019. iktatási számú, 2019. november 21. napján kelt végzésében megszüntette.

2019. november 27. napján XIII/993-4/2019. iktatási számú végzéssel felszólította hatóságom az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytasson le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelte tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be!

2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon új településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. december 16. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-8/2019.) – amelyen az Ügyfél képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, az első és a második emeleten további új nyílászárók kerültek beépítésre. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. 2019. december 11. napján XIII/993-6/2019. számú hiánypótlási felhívásra a pótlendő dokumentumokat a megadott határidőig nem pótolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-9/2019. iktatási számú, 2019. december 19. napján kelt végzésében megszüntette.

A hiánypótlásra késedelmesen, 2020. január 6. napján érkezett nyilatkozatban a tulajdonos utalt arra, hogy a 2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon benyújtott épület rendeltetése szálloda funkció maradna.



A településképi bejelentés elmulasztása miatt 250.000,- forint bírságot szabott ki hatóságom az 2020. december 20. napján keltezett XIII/993-10/2019. iktatószámú határozatával. A tulajdonos a tértivevényt 2020. január 6. napján vette át. A bírságot a kézhezvételtől számított 8. napon belül kellett volna befizetni, azonban a mai napig nem történt meg, ezért intézkedett hatóságom a NAV által foganatosított behajtásról.

A 2020. március 10. napján megtartott helyszíni szemlén közterületről megállapította hatóságom, hogy a 2019. december 16. napján tett helyszíni szemle óta az emeleti mellvédfalat és a földszinten az épület ablakait az Ózike köz felé eső oldalán átépítették és kicserélték.

2020. március 27. napján, XIII/4-4/2020. iktatási számú végzéssel felszólította hatóságom az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytassa le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelte tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be!

2020. március 20. napján lakossági civil szervezetek bejelentésével hatóságom tudomására jutott, hogy iskola rendeltetés célját elősegítő szervizút kitűzését megkezdték, és az ingatlanon engedély nélkül fakivágást eszközöltek.

Ezzel egyidejűleg hatóságom tudomására jutott továbbá, hogy a BBIA - Budapest British International Academy a honlapján (<http://bbiacademy.net/new-building-normafa/>), Normafa School néven új általános és középiskola indulásáról ad tájékoztatást. Az új iskola nyitását a honlap szerint 2020. augusztus 21. napjára tervezik. Az iskola honlapján március folyamán egyre bővebb tartalommal került feltüntetésre a Normafán létesülő új iskola. Megállapítottam, hogy 2020. március 26. napján a BBIA honlapján a megtekintett új „Normafa” iskola megegyezik a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon, a meglévő épület felújításával és belső átalakítással érintett szálloda rendeltetésű épülettel. Hatóságom a rendelkező részben a tények tisztázására kér nyilatkozatot az ingatlan tulajdonosától.

Tárgyi ingatlan a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú melléklete alapján Lke-3/XV-A/1 jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezetben fekszik.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 10.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat polgármestere településképi bejelentési eljárást folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében.

A településképi védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelete alapján (a továbbiakban: Ör.) alapján:

„42. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

*k) a meglévő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének részbeni vagy teljes megváltoztatása esetén, illetve az épületben önálló rendeltetési egységek számának változtatása során.”*

A fenti jogszabályok értelmében az elvégzett építési tevékenység településképi bejelentéshez kötött. A jelenlegi tényállás alapján tárgyi ingatlanon folyamatban van az építkezés.

A Tvtv. 10.§ (4) bekezdés szerint *a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 11. § szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók.*



Az Ör. 49. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a településképi érvényesítési eszközök igazolásának, határozatának, emlékeztetőjének, településképi véleménynek, településképi konzultáció megszerzésének elmulasztása esetén az eljárás a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetést tartalmazó felszólító levéllel indul. Amennyiben az elmulasztásról szóló tudomásszerzést követően 8 napon belül nem kezdeményezi a pótlást, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.”.

Az Ör. 49. § (3) bekezdése alapján „a településképi kötelezésben meghatározott cselekmény teljesítésének elmaradása esetén, ha a teljesítés elmaradása a kötelezettnek felróható, a kötelezettel szemben vagyoni helyzete és jövedelmi viszonyai vizsgálata nélkül eljárás bírság szabható ki.”.

### **Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 104. § (1) bekezdése a.) pontja ad lehetőséget arra, hogy a hatóság az illetékességi területén hivatalból eljárást indítson, abban az esetben ha az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására.

Az Ákr. 63. § szerint, ha a tényállás tisztázása azt szükségessé teszi, a hatóság az ügyfelet nyilatkozattételre hívhatja fel.

A rendelkező rész szerinti nyilatkozattételi felhívást fentiek alapján, a tényállás tisztázása érdekében bocsátottam ki.

Az Ákr. 64. § (3) bekezdése alapján a hatóság az (1) bekezdés szerinti esetben figyelmezteti az ügyfelet jogaira, kötelességeire és a hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú bizonyíték szolgáltatásának jogkövetkezményeire.

Az eljárás bírságot az Ákr. 64. § (2) bekezdés, 77. § (1)-(2) bekezdés alapján helyeztem kilátásba.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. § (3) bekezdése zárja ki, a közvetett jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112. §-a alapján adtam tájékoztatást.

Fentiek alapján az Ákr. 80. § (1), 81. § (1) és a 85. § (2) bekezdéseinek figyelembevételével rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Budapest Hegyvidék, 2020. március 30.

**Pokorni Zoltán** polgármester megbízásából

**Szentgáli Gabriella**  
Városrendezési és Főépítési Iroda – hatósági csoportvezető



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**7. számú melléklet:** a tárgyi ingatlan tulajdoni lap másolata

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/115372/2020

2020.03.10

BUDAPEST XII.KER.

Szektor : 43

Belterület 9453 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Normafa út 28.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------

- Kivett szálloda 0 6034 0.00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 138339/1/2018/18.08.02

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: CULTURAL HERITAGE DEVELOPMENT FUND KFT.

cím: 1068 BUDAPEST VI.KER. Városligeti fasor 32. fasz. 2.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96989/1995/1995.05.08

Egyéb a T-41052 tiszta terület alapján a a 9454 hrsz. b ingatlan területéből 397 m2 ide átjegyezve. Így a 9453 hrsz.területe 6035 m2.-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159132/2/2010/10.08.04

Vezetékjog

7 m2 területre ( VMB-43/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 137447/2/2012/12.07.03

Vezetékjog

89 m2 nagyságú területre vonatkozóan VMB-78/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**8. számú melléklet:** Fellebbező településképi bejelentési eljárás iránti kérelme és annak mellékletei



Azonosító:EPAPIR-20200422-9774

**Küldő**

Viselt név: GAVANSKI IVAN

Születési név: GAVANSKI IVAN

Anyja neve: SIGULINSKI VESNA

Születési hely: SUBOTICA

Születési idő: 1975.10.13

**Nem természetes személy neve:** Cultural Heritage Development Fund Kft.

**Nem természetes személy adószáma:** 26391292

**Dátum:** 2020.04.22

**Hivatkozási szám:** XIII/4-5/2020.

**Azonosító:** EPAPIR-20200422-9774

**Témacsoport azonosító:**  
ONKORM\_IGAZGATAS

**Témacsoport neve:** Önkormányzati igazgatás

**Ügytípus azonosító:**  
ONK\_TELEPULESKEP

**Ügytípus neve:** Településképi és városépítési ügyek

**Címzett**

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest

Böszörményi út 23-25

**Tárgy:** Tulajdonosi nyilatkozat megküldése

Tisztelt Városrendezési és Főépítési Iroda, Tisztelt Mérth Anikó!

2020.március 30-án kelt 2020.04.14 nappal átvett XIII/4-5/2020. iktatószámú levelükben foglalt tulajdonosi nyilatkozattételi felszólítás kapcsán mellékelten küldjük a tulajdonosi nyilatkozatot.

Kérem, hogy a fenti kérdésekre adott válaszokkal a hivatkozott felszólításban foglalt nyilatkozattételre felhívást teljesítettnek és ekörben a tényállást tisztázottnak tekinteni szíveskedjék. Amennyiben a tényállás tisztázása érdekében bármilyen dokumentáció részletesebb kidolgozására, vagy további nyilatkozatok megtételére van szükség, akkor kérem, hogy hiánypótlás keretében tételesen jelezzék. Az esetleges hiánypótlást haladéktalanul teljesíteni fogjuk.

Tisztelettel,

Ivan Gavanski  
Cultural Heritage Development Fund Kft.

Mellékletek száma: 1

<b>Fájlnév</b>	<b>Méret</b>	<b>Elhelyezkedés</b>	<b>Fájl lenyomata</b>
Hegyvidek_Nyilatkozat_alairt.pdf	1.3 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-2	A10B22C4251A207 DB5BD695DF7644 A315A7F766FA2F E5832A457D1131F 5A2DE1





Azonosító:EPAPIR-20200422-9966

**Küldő**

Viselt név: CZIGÁNY ISTVÁN

Születési név: CZIGÁNY ISTVÁN

Anyja neve: TOMPOS KLÁRA

Születési hely: CSÖMÖDÉR

Születési idő: 1957.12.08

**Dátum:** 2020.04.22

**Hivatkozási szám:** XIII/4-4/2020

**Azonosító:** EPAPIR-20200422-9966

**Témacsoport azonosító:**  
ONKORM\_IGAZGATAS

**Témacsoport neve:** Önkormányzati  
igazgatás

**Ügytípus azonosító:**  
ONK\_TELEPULESKEP

**Ügytípus neve:** Településképi és  
városépítési ügyek

**Címzett**

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest

Böszörményi út 23-25

**Tárgy:** Településképi Bejelentési Dokumentáció

Tisztelt Cím!

Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre

Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrsz.: 9453) - településképi bejelentési eljárás ügyében töltjük fel a dokumentációt.

Tisztelettel: Czigány István építész

Mellékletek száma: 8

<b>Fájlnev</b>	<b>Méret</b>	<b>Elhelyezkedés</b>	<b>Fájl lenyomata</b>
Meghatalmazas_P DFA.pdf	718.3 kB	KRX/OCD/Payload/ ID-2	A2133358E2FFE2F 469BF909492E93D FE7E1ECBD65E00 25A17671C3F30FB 506D3
N28_P_01_Parkolo _kialakitasa_PDF .pdf	2.3 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-3	D24077D9588A8B6 7C3BF59F2849AD AB599190F7FE7D 30E0C805502C310 38D6AA
Normafa_28__Szall oda_atalakitasa_es _felujitasa_Epitesz_ muszaki_leiras_042 2_PDF.pdf	1.2 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-4	E1DDAA0AA8641E 92E7C1EB7BF50D B9B15FDD87D62D 6F6F4026335DD5E D9A9051
Normafa28_m1_Ko zlekedes_parkolas_ kialakitasa_PDF.p df	2.0 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-5	80A2013464D6508 3869ABF4B3ED32 E425B8C6609E020 210868017822AEC C71DE
Redezesi_Terv_Kiv onat_PDF.pdf	614.9 kB	KRX/OCD/Payload/ ID-6	B2C90BA39084511 E2358ADD9DD5D5 9FB462F89B2A2F3 78C35A0BB21ED5 AA53AD
Telepuleskepi_bejel entes_20200422_al airt_PDF.pdf	1.2 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-7	7DB4D4671D257F 68CBC4F41CECA4 C697DD232E55FA C8870ACC7B81CD 5BB40839
terkepmasolat_PDF A.pdf	466.9 kB	KRX/OCD/Payload/ ID-8	8380666FF5931BF 70F9E3D4D4C8BC C4758C1D3C9A52 EF8B64708199994 FD9482
Uj_telepuleskepi_d okumentacio.pdf	14.0 MB	KRX/OCD/Payload/ ID-9	950EE1CBC5AE4B B744DF9E39B607 F760FEDA8F23B3 2DC8807E995BBE 8F27C805

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Polgármester

Iktatási szám: XIII/4-5/2020.  
Ügyintéző: Méth Anikó

Tárgy: Nyilatkozattétel teljesítése

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Ivan Gavanski**, mint a **Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1121 Budapest, Normafa út 26-28., adószám: 26391292-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-327833) önálló képviselőjére jogosult ügyvezetője, hivatkozással a Hegyvidéki Önkormányzat Budapest Hegyvidéken, 2020. március 30. napján kelt, a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzat felújításának és rendeltetésváltásának ügyében kézhez vett felszólításában foglaltakra, és annak a megjelölt határidőben eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszem az Önkormányzat kérdéseire a tényállás tisztázása céljából.

**1. Tegyen nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon (Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlan) a rendelkezésre álló adatok alapján szálloda rendeltetést oktatási rendeltetésre alkalmassá tételére érdekében a homlokzat felújítás mellett folytat-e olyan belső felújítási munkálatokat, amellyel a szálloda rendeltetésű ingatlant iskola rendeltetésű ingatlanként kívánja használni.**

- Ezúton nyilatkozom, hogy a tárgyban ingatlannal a homlokzat felújítás mellett olyan belső felújítási munkálatok is elvégzésre fognak kerülni illetve olyan belső felújítási munkálatok is zajlanak, amellyel a szálloda rendeltetésű ingatlant iskola rendeltetésű ingatlanként kívánja a Kft. használni.

**2. Továbbá nyilatkozzon arra vonatkozóan is, hogy a jelenleg szálloda funkciójú épület rendeltetését kívánja-e a BBIA - Budapest British International Academy honlapján szereplő általános és/vagy középiskola rendeltetésre változtatni.**

- Ezúton nyilatkozom, hogy a Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság a jelenleg szálloda funkciójú épület rendeltetését nevelési-oktatási rendeltetésre, angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre kívánja változtatni. A rendeltetés egyértelmű meghatározására ez ideig azért nem került sor, mert a beruházó több szempontot is mérlegelt. Még a multifunkció épület (szálloda és oktatási intézmény együttes kialakítása) is felmerült.

Kérem, hogy a fenti kérdésekre adott válaszokkal a hivatkozott felszólításban foglalt nyilatkozattételre felhívást teljesítettnek és ekörben a tényállást tisztázottnak tekinteni szíveskedjék. Amennyiben a tényállás tisztázása érdekében bármilyen dokumentáció részletesebb kidolgozására, vagy további nyilatkozatok megtételére van szükség, akkor kérem, hogy hiánypótlás keretében tételen jelezzék. Az esetleges hiánypótlást haladéktalanul teljesíteni fogjuk.

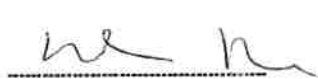
Tájékoztatom továbbá a T. Polgármester Urat, hogy a 2019. december 20. napján keltezett XIII/993-10/2019. iktatószámú határozatával megállapított 250.000,- Ft bírság megfizetéséről intézkedtem, elnézését kérem a késedelemért.

Budapest, 2020. április 22.

Tisztelettel:

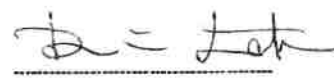
  
Cultural Heritage Development Fund Kft.  
képv.: Ivan Gavanski ügyvezető

Előttünk, mint tanúk előtt:

  
(aláírás)

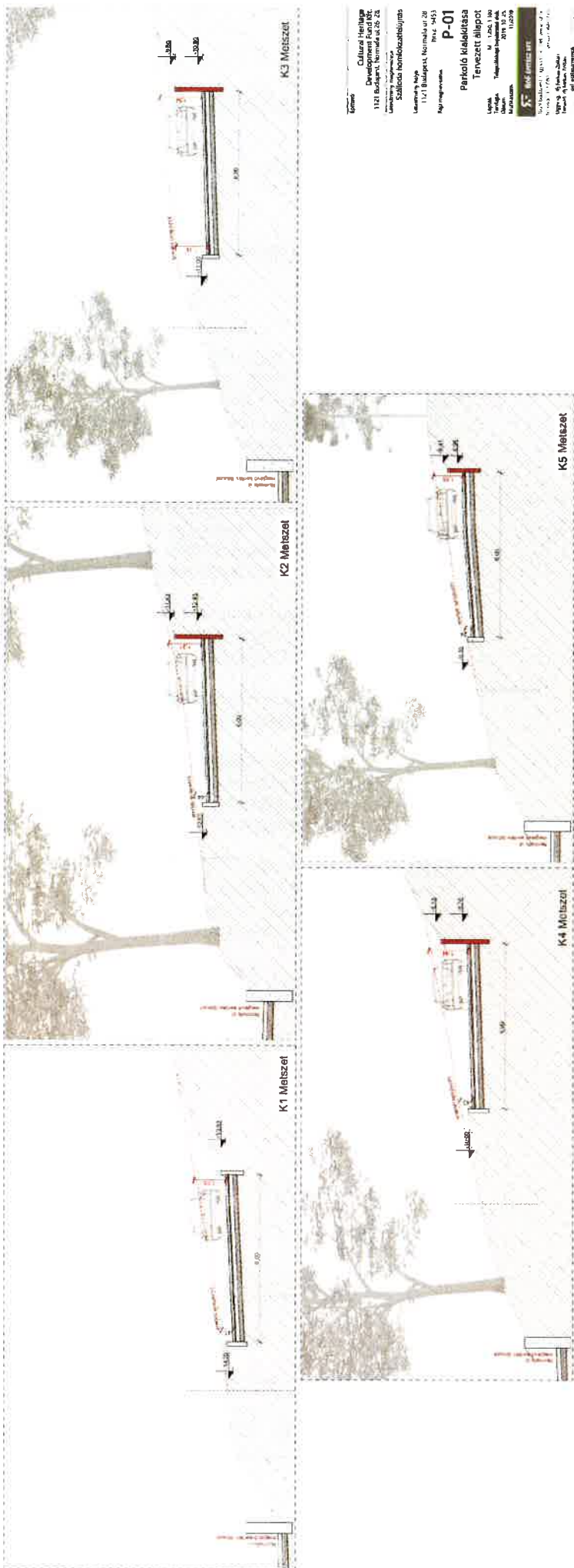
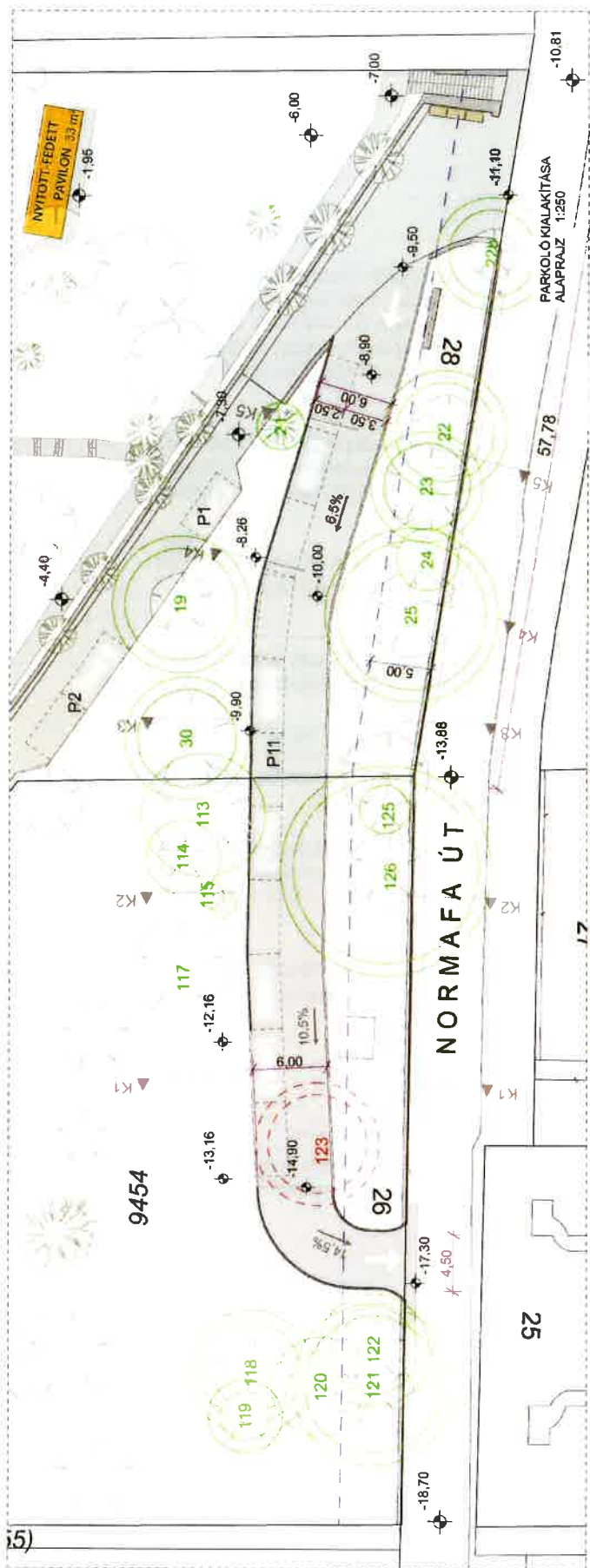
I. tanú neve: MÁRTHA IVÁN

Lakóhelye: Mű Bp, Dobos utca 18.  
an. neve: NAGY KATALIN

  
(aláírás)

II. tanú neve: SRAŽEN LATINVIĆ

Lakóhelye: 1121 Budapest, Eötvös utca 33B  
an. neve: BALIC MIRA



KÖRNYELMI  
 Cultural Heritage  
 Development Fund Ltd.  
 1121 Budapest, Normafa ut 26-28  
 Levelezési címe: 1121 Budapest, Normafa ut 26-28  
 Szállás: 1121 Budapest, Normafa ut 26-28  
 Levelezési címe: 1121 Budapest, Normafa ut 26-28  
 Tel: +36 1 465 1111  
 Fax: +36 1 465 1111  
 E-mail: info@ksh.hu  
 Web: www.ksh.hu  
 P-01  
 Parkoló kialakítása  
 Tervezett állapot  
 M: 1:250, 1:100  
 K: 1:250, 1:100  
 Dátum: 2018.03.25.  
 Tervező:

# TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és  
átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy  
középiskola rendeltetésre**

**Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrsz.: 9453)**



**Építtető:**

**Cultural Heritage Development Fund Kft.**  
1121 Budapest, Normafa út 26–28.

**Tervező:**

**Zala Art Építész Iroda Kft.**  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. út 12-14.  
Építész: Czigány István É-1-20 0022

Handwritten signature of the architect, Czigány István.

**Szerző:**

**RóF Építész Kft.**  
1039 Budapest, Frigyes u. 4.

Budapest, 2020. április 22.

# TARTALOMJEGYZÉK

**Építmény:** Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrsz.: 9453)

**Építtető:** Cultural Heritage Development Fund Kft.  
1121 Budapest, Normafa út 26–28.

**Tervező:** Zala Art Építész Iroda Kft  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. út 12 – 14.

**Szerző:** RóF Építész Kft  
1039 Budapest, Frigyes u. 4.

**Tervfajta:** Településképi bejelentési dokumentáció

1. Tartalomjegyzék
2. Aláírólap
3. Építészeti műszaki leírás
4. Tervek

## Felvételi állapot bemutatása

- ÉF-01 Felvételi helyszínrajz 1:500
- ÉF-02 ÉF-05 Felvételi alaprajzok 1:100
- ÉF-06 Felvételi metszet 1:100
- ÉF-07 ÉF-08 Felvételi homlokzatok 1:100
- ÉF-09 ÉF-10 Fotódokumentáció

## Tervezett állapot bemutatása

- ÉT-01 Tervezett átnézeti helyszínrajz 1:1000
- ÉT-02 Tervezett helyszínrajz 1:500
- ÉT-03 - ÉT-06 Tervezett alaprajzok 1:100
- ÉT-07 Tervezett metszet 1:100
- ÉT-08 - ÉT-09 Tervezett homlokzatok 1:100
- ÉT-10 - ÉT-12 Látványtervek

## Mellékletek:

- Településképi bejelentési kérelem
- Meghatalmazás
- Térképmásolat
- Rendezési tervkivonat
- Parkoló kialakítás terve – RóF Kft
- Közlekedés-parkolás kialakítása (Korábbi tervtanácsi munkarész)

Budapest, 2020. április 22.

## ALÁÍRÓLAP

**Építmény:** Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrsz.: 9453)

**Építtető:** Cultural Heritage Development Fund Kft.  
1123 Budapest, Normafa út 26–28.

**Tervező:** Zala Art Építész Iroda Kft  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. út 12 – 14.

**Szerző:** RóF Építész Kft  
1039 Budapest, Frigyes u. 4.

**Tervfajta:** Településképi bejelentési dokumentáció

**Építész tervező** Czigány István É-1-20 0022 Zala Art Kft



Budapest, 2020. április 22.



## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

**Építmény:** Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrs.: 9453)

**Építtető:** Cultural Heritage Development Fund Kft.  
1121 Budapest, Normafa út 26–28.

**Tervező:** Zala Art Építész Iroda Kft  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. út 12 – 14.

**Szerző:** RóF Építész Kft  
1039 Budapest, Frigyes u. 4.

**Tervfajta:** Településképi bejelentési dokumentáció

### 1. Előzmények

A 9453 helyrajzi számú telken jelenleg álló szálló (üdülő) jellegű épület és a szomszédos 9454 helyrajzi számú telken álló, eredetileg villa jellegű épület több éve használaton kívül van. A két ingatlant együtt üzemeltetik. Az ingatlanokat megvásárolta a Cultural Heritage Development Fund Kft.

A jelenlegi tervezési feladat a 9453 helyrajzi számú telken álló szálló jellegű épület belső rendeltetésváltoztatása és homlokzat-felújítása.

A homlokzat-felújítás kapcsán az épület külső megjelenésében megújul, új hőszigetelő köpenyt kap.

A rendeltetés változtatás kapcsán az Építtető Angol nyelvű akkreditált általános/középiskola céljára szándékozik bérbe adni az épületet, az ennek megfelelően lesz belül átalakítva.

Az épület bővítésére a szerelt áttört menekülőlépcsőn kívül nem került sor, az előirányzott munkák véleményünk szerint nem építési engedély kötelesek.

A korábbi terveket és a településképi eljárás építész dokumentációját a RóF Építész Kft, Farkas Zoltán építész készítette.

A RóF Építész Kft az Építtetővel közös megállapodással, Nyilatkozatban hozzájárult ahhoz, hogy szerzői jogainak fenntartásával más Tervező Iroda folytassa a tervezést, hozzájárult a tervek egyszeri, megvalósításhoz szükséges felhasználásához.

A továbbtervezési munkában nem kíván részt venni, a tervdokumentáció eddigi elemeit rendelkezésre bocsájtotta.

A Zala Art Kft tiszteletben tartja az építészeti alkotást, mint Művet. Az eredeti tervezőt szerzőként szerepelteti a továbbtervezési folyamatban.

Előzményként megemlítem, hogy többlépcsős településképi eljárás volt és van folyamatban, miközben az építtető településképi érintettségű változásokat végzett az épületen.

A korábbi településképi eljárás során a terv pozitív Tervtanácsi állásfoglalást is kapott, amelyben megfogalmazott építészeti elvárásokat az eredeti tervező részben érvényesítette, részben Vele egyeztetve tervbe beépítettük (pl. kevesebb homlokzati anyag és szín).

Pozitív településképi vélemény elsősorban az iskola parkoló-ellátásának előkészítetlensége miatt mégsem született, noha a tervtanács a megoldás módjával kapcsolatban támogató volt, de akkor nem látta a megvalósíthatónak azt. Időközben a parkolóigény pontosításra került, a megoldás módja kirajzolódott, a részletes műszaki tervezésre az építető szaktervezőt bízott meg.

A megkezdett építkezés bírság kiszabását és kötelezést eredményezett. A dokumentáció készítésének közvetlen előzménye, hogy a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon folyó építés kapcsán 2020. március 30-án kelt XIII/4-4/2020. Iktatási számú Felszólítás. A XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodájára új településképi bejelentési eljárás lefolytatására kötelezte az Építetőt.

Az építető elhatározta, hogy ezeket a rendezetlen kérdéseket és problémákat nyíltan felvállalja és minden érintettek egyetértésére törekedve rendezni kívánja.

A rendezési folyamat elemei:

- Az Építető szándéknyilatkozatot tesz az Önkormányzat felé az ingatlan rendeltetésváltása vonatkozásában.
- Az építető az útkezelővel és a közúti hatósággal, szaktervező bevonásával a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével kialakítja a parkoló-mérlegben szereplő parkolószámot.
- A településképi bejelentési eljárást lefolytatjuk, az abban szereplő elhatározásokat a tervben és az építés során érvényesítjük..
- A kiviteli tervdokumentáció módosítását fentiek figyelembe vételével készítjük el és végezzük a kivitelezési munkákat.

Építető az iskola célú hasznosítás lehetőségét vizsgáló, korábban elkészült Tartószerkezeti szakértői véleményt a RóF Kft számára átadta, amit a tervezés során figyelembe vett. Tartószerkezeti kiviteli tervek nem módosulnak.

## 2. Telepítés

A telek meglévő beépítettsége, szintterületi mutatója csak a homlokzatok utólagos hőszigetelése, homlokzatok burkolása miatt növekszik, erre az OTÉK 35.§ (8) bekezdése lehetőséget ad. Az építménymagasság nem változik.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő Testületének 24/2018.(VII.15.) Önkormányzati rendelete a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról rendelete értelmében az építési telek Lke-3/XV-A11 kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület, ahol nevelési oktatási rendeltetés elhelyezhető.

Telek területe: 6034 m<sup>2</sup>

	előírás	jelenlegi	tervezett
beépítettség	max. 15%	15,74%	15,74%
	max. 905,1 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>
szintterületi mutató	max. 0,4	0,33	0,33*
(összes bruttó szintterület)	2413,6 m <sup>2</sup>	1964 m <sup>2</sup>	2010 m <sup>2</sup>
épületmagasság	max. 6,5 m	10,46m	10,40 m

A beépítettség jelenlegi mértéke túllépi a megengedett értéket, de ez meglévő állapotként kezelendő. Az épület magasságát, és telken belüli helyét szintén meglévő állapotként kell kezelni, ezek nem változnak.

### Közlekedés, parkoló-mérleg:

A korábbi tervtanácsi dokumentáció közlekedési munkarésze részletesen taglalja a külső és telken belüli közlekedési viszonyokat, parkoló és közlekedésfejlesztési elképzeléseket, ezt a munkarészt csatoljuk.

Az épület átalakítása nem érinti a telek meglévő megközelítési lehetőségét, a zöld felületek mértékét, a megtartandó fák, növények és a parkolási lehetőség kérdéseit.

A szomszédos, Építetői tulajdonban lévő teleknek jelenleg nincs közúti kapcsolata, azt az építető tervezeti, tervezés folyamatban van. A szomszédos telek szervizútjára újabb parkolók kerülnek telepítésre.

### Parkoló mérleg:

Az általános iskola parkolóhely igénye

– Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db (KÉSZ 4.sz. melléklet

8. pont).

– Az óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használhatóságához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell biztosítani (KÉSZ 21.§ (5) bekezdés).

### Az előírt parkolóhelyek számának biztosítása:

A tervezett iskola tantermeinek összesített alapterülete 587 m<sup>2</sup>. (az étterem, a könyvtár, zeneterem, a multifunkcionális tér a tantermi funkciót kiegészítő funkciók)

– 587 m<sup>2</sup>, a 40 m<sup>2</sup>- enként számított 1 db parkolóhely igény alapján az előírt parkolók száma: 15 db.

– Az előírt parkolóhelyek biztosítása:

Készült (meglévő burkolatra) 3 db új parkoló az építési telken, valamint

A szomszédos villa (2 lakásos lakóépület) épület telkén (hrsz.: 9454) jelenleg is meglévő 15 db parkolóhelyből 13 db tulajdonosi hozzájárulással történő igénybevételeivel (A villaépület számára számításba vett parkolóhely igénye 2 db.)

*Biztosított parkolóhelyek száma meglévő burkolatokon 16 db.*

### Az előírt K+R parkolóhelyek számának biztosítása:

Összhangban a KÉSZ 21.§ (5) bekezdésével, ami oktatási épületek esetében 50%-ban K+R parkolók kialakítását írja elő, a zavartalan közlekedés érdekében szükséges a telek alsó sávjában a rövid idejű parkolási lehetőség megoldása az érkező gépkocsik számára. Építető szándéka ezért további K+R parkolók kialakítása.

Előírt K+R parkoló-szám: 8 db.

A szomszédos telkeken belüli szerviz út kialakításával biztosíthatóak az előírt K+R

parkolóhelyek. A meglévő behajtó és a 9454 helyrajzi számon kialakított új kihajtó közötti út mellett további maximum 11 parkoló építése tervezett. A szomszédos telek tulajdonosa megegyezik az építetővel, hozzájárul a létesítmény ezen parkolónak létesítéséhez.

Az előzetes egyeztetés során (2019. szeptember 17. – résztvevők Bejczy Álmos Városüzemeltetés, Mártha Iván építető, Nagy Lajos úttervező) az Önkormányzat képviselője működési szempontból kedvezőbbnek értékelte az új kihajtó megvalósításával a telkeken belül történő rövid idejű parkolást. Más műszaki megoldás is felvetődött.

### **Közlekedési terhelés mérlegelése:**

*Az épület eredeti rendeltetése Szálloda, 30 szobaegységgel, amely parkoló-igénye 30 szgk. parkoló. Ez több mint az iskola rendeltetéséhez a K+R parkolókkal együtt számított parkoló-igény (16 +8). Valamint, amennyiben az eredeti funkció megmarad, akkor vélhetően Budapest turisztikai látványosságai céljából érkeznének idegen vendégek, aki jellemzően helyismerettel nem rendelkezve mozognának gépkocsival a szálloda és a város között, és vélhetően nagyobb forgalomterhelést is okozva, mint a gépkocsival érkező szülők. Így a tervezett funkció forgalomterhelése véleményünk szerint lényegesen kisebb, mint az eredeti funkcióé, amennyiben a hotel funkció újulna meg.*

### **Zöldfelületi mutató:**

A 9453 helyrajzi számú telek jelenlegi 61%-os zöldfelületének mennyisége nem csökken, a 9454-es szomszédos telek zöldfelületi mutatója továbbra is meg fog felelni a legalább 65%-os előírásnak.

### **3. Funkcionális kialakítás**

A funkcionális kialakítást a RóF Építész Kft készítette, és egyeztette a szakhatóságokkal. Az iskola egyes helyiségeinek típusa, száma, mérete elrendezésük az angol akkreditált általános iskola üzemeltetőjének igénye szerint lett kialakítva, figyelembe véve az épület meglévő adottságait. Egyéb tekintetben az épület tervezése a Magyarországon érvényes, kötelező jogszabályok betartásával történt.

Az iskola tanulói létszáma 250 fő, a dolgozói létszám további 20 fő, az épületben előirányzott maximális létszám 270 fő. A tantermek száma 16 db, az osztályok létszáma 15-18 fő. A tantermek kiegészülnek egy zeneteremmel és egy multifunkcionális teremmel.

Az eredeti tervhez képest 2 alapvető változtatás történt a megkezdett építés kapcsán:

- A konyhaüzem bejárata az eredeti helyén maradt – a szomszédos telekről van ugyan megközelítve, de szerzett jogként kezeljük. ( A 2 telek tulajdonosa azonos.)
- A menekülést a biztonságosabb megoldás érdekében az épület ÉNy-i véghomlokzatára telepített acél szabadlépcsővel, településképi szempontból viszonylag rejtetten alakították ki, Katasztrófavédelemmel egyeztetetten.

### **Földszint**

Az iskola főbejárata az aulába nyílik egy szélfogón keresztül. A bejárat helye megegyezik a volt üdülőépület bejázatával. Meglévő adottság a földszint két különböző

padlószint magassága, 90 cm-es szintkülönbséggel. Az aula egy légtérben lesz a szabad társalgó területként kialakított, csak bútorozással lehatárolt könyvtárral. A bejárati padlószinten elérhetők a tanári irodák és a gépészeti helyiség, valamint a zeneterem. A +0,90 m-es padlószint az aulából szintén megközelíthető, közlekedője ennek is nyitott.

Az épület dél-keleti végében található a 250-300 adagos főzőkonyha, ami külső bejárattal is rendelkezik. A konyháról önálló konyhatechnológiai dokumentáció készült, ami a jelen kiviteli terv részét képezi. Az étkezőben egy időben 90 fő tud étkezni, bejárata közelében biztosított lesz a kézmosási lehetőség.

A földszinten helyet kap még egy multifunkcionális terem körülbelül 110 m<sup>2</sup> alapterülettel. A rendezvényeken kívül tornaszobaként is használható, ezért fiú és lány öltöző, valamint szertár (tároló) is kapcsolódik hozzá. Sportolás céljára az üzemeltető tornatermet szándékozik bérelni más létesítményben, tekintettel arra, hogy ezen az ingatlanon nincs lehetőség tornaterem építésére.

A földszinten még egy további tároló és egy orvosi szoba került kialakításra a vizesblokkok elhelyezésén kívül.

Az elektromos kapcsoló helyiség az induló lépcsőkar alatt kialakított helyiségben, jelenlegi helyén marad.

### 1. és 2. emelet

A két emeleti szinten 8-8 tanterem elhelyezésére van lehetőség. Ezek alapterülete 36-37 m<sup>2</sup>. A tantermek a volt szállodai szobák helyén alakíthatók ki. A két szinten a tantermekhez tartozó vizesblokkokon kívül egyéb helyiségek nem lesznek. A két szint alaprajzi elrendezése azonos lesz.

### Szociális helyiségek

Mind a három szinten készülnek kézmosó előteres fiú és lány WC-ék.

Az iskola épületben összesen 10 lány (női) WC és 7 fiú (férfi) WC, valamint 9 piszoár kerül megépítésre a konyhai és az öltözőkhöz kapcsolódó WC-ék nélkül. Ezzel a 200 fő fölötti létszám esetén előírt feltételek teljesülnek (OTÉK előírás 5 női WC, és 2 férfi WC + 2 piszoár). Minden szinten lesz egy-egy akadálymentes használatra alkalmas WC kézmosóval.

A takarítószeres és eszközök tárolója kiöntővel, hideg/meleg víz vételi lehetőséggel a földszinten, a felvonó közelében helyezkedik el. A földszinti gépészeti helyiségben kialakításra kerül egy takarítási célra szolgáló mosógép csatlakoztatási lehetősége. Mindkét emeleten lesz a takarítás céljára kiöntő, hideg/meleg vízvételi lehetőség és padlóösszefolyó a fiú WC-ékbe beépítve.

### Lépcsőház

Az épület vasbeton szerkezetű, műkö burkolatú lépcsőházában a lépcsőkarok szélessége 160 cm (a korlátok közötti szabad szélesség jelenleg ~140 cm). A fokok szélessége 30 cm, a fellépés magassága 13 cm. A lépcsőház egy tetőfelépítménybe vezet fel, amin keresztül ki lehet jutni a tetőre. A meglévő, megmaradó lépcsőház, és a lépcsők méretei adottságként kezelendők. A lépcsőház komfortlépcsőként lesz hasznosítva, a menekülést a leendő üzemeltető által biztonságosabbnak tartott szabdlépcső biztosítja.

### Felvonó

Az üdülő épülethez utólagosan építettek egy acél szerkezetű aknában elhelyezett

felvonót, akna feletti gépházzal. A meglévő felvonó aknába új, akadálymentes közlekedésre alkalmas felvonó kerül beépítésre 1,10x1,40 m-es fülke mérettel, 90 cm széles szabad nyílásméretű ajtóval. A földszint emelt padlószintjének akadálymentes megközelíthetősége érdekében akadálymentes emelő beépítése szükséges a szintkülönbséget áthidaló lépcső mellett.

#### Hulladéktárolás

A 3 db, 770 l-es hulladék tároló konténer (kommunális, papír, műanyag) elhelyezése a gépkocsi behajtónál meglévő kiteresedő, aszfaltozott területen biztosított. A konyhai hulladék gyűjtése a konyhai hulladék tároló helyiségben történik, elszállítását külön szolgáltató cég végzi.

#### Menekülő szabadlépcső:

Az épület emeleti közép folyosóiról a teraszra, mint biztonságos térre jutva, acél szerkezetű szabadlépcsőn keresztül érkezünk a terepszintre. A lépcső jelentős mértékben belevág a terepbe, közterületről szinte észrevehetetlen.

#### 4. Épületszerkezetek

##### *Eredeti és meglévő (felvételi) állapot:*

Az épület eredeti rendeltetése *Vas-fém és villamos energia dolgozók szakszervezetének nyugdíjas üdülője*. Tervei 1970-ben készültek, tervezője a Beton- és Vasbetonipari Művek. Az épület a következő évtizedekben többször átépült, de szálló épület jellegét megőrizte, elsődleges tartószerkezetei, tömege, külső megjelenése nem módosult.

Az épület főbejárata a Normafa út felől nyílik. Földszintje nagyobb alapterületű, mint a két emeleti szint. Utóbbiban kaptak helyet a „szállodai szobák”, és a vizesblokkjaik. A szállodai szobák száma a két szinten eredetileg 30. A földszinten főzőkonyha, étterem egyéb közösségi terek és kiegészítő helyiségek voltak. A földszintes és a kétemeletes épületrész is lapostetős, lágy szigetelésű. A két emeleti szintet, majdnem teljesen körfolyosó öleli körbe, ami az egyes szobákhoz tartozó erkélyeket jelentette. Az épülethez utólagosan építettek egy külső felvonót, acél szerkezetű aknával, felső gépházzal.

Az épület vasbeton pillérvázás, fő tartó gerendái és a körfolyosó monolit vasbeton szerkezetek. Monolit vasbeton szerkezetű a földszinti épületrész fölötti födém is. A három szintes tömb közbelső födémei és tetőfödéme előregyártott vasbeton gerendás, beton béléstest. Bár az épület összességében nagyon elhasznált, tartószerkezetein lényeges károsodások nem tapasztalhatók. A tartószerkezetek az adatszolgáltatásként kapott tartószerkezeti szakvélemény értelmében alkalmasak a többlet terhelések viselésére. Megtarthatók egyes blokktéglá falazatok és téglá válaszfalak, valamint a lábazati kőburkolatok. Az egyéb épületszerkezetek részben az elhasználódottságuk, részben az energetikai követelmények, másrészt a funkcionális igény változás miatt teljes mértékben felújításra, vagy cserére kerülnek. A belső válaszfalak részben bontásra kerültek.

Az épület bontási és építési munkái részben megkezdődtek, amit a településképi kötelezés is jelzett.

Az elkészült bontási és építési munkákat a felvételi dokumentáció tartalmazza.

### *Tervezett / részben megvalósult épületszerkezeti átalakítások:*

Az épület tartószerkezeti rendszere nem módosul. A fő tartószerkezeteket (pillérek, gerendákat, tartó falakat) bontani, gyengíteni az átalakítások során nem szabad. A tartószerkezetek tervezett módosításait a Tartószerkezeti kiviteli tervdokumentáció tartalmazza.

Az épület térelhatárolásainak, tekintettel a felújítás mértékére meg kell felelnie a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról előírásai szerinti hőátbocsátási követelményeknek, kivéve a talajon fekvő földszinti padlókat, és a talajjal érintkező falak, lábazatokat.

### *Homlokzatok*

A lábazati falak kő burkolatát, amelyek az utcai homlokzaton az épület eredeti karakterének is részei, jelentős költség kihatásai miatt nem tervezzük bontani, vagy eltakarni. A homlokzatok további padlószint fölötti vakolt és kőburkolattal takart felületeit (a kőburkolat eltávolítása nélkül) 14 cm vastagságban polisztirolhab hőszigeteléssel (AUSTROTHERM Grafit H80) javasoljuk burkolni, vékony vakolat takarással. A jelentős hőhidak miatt körbe kell burkolni nem éghető hőszigeteléssel (kőzetgyapottal) a jelenlegi körfolyosó vasbeton szerkezeteit is. A földszinti acél szerkezetű portálok, ablakok, az emeleti fa nyílászárók és szakipari falak bontásra kerültek. Helyükre RAL 7012 színű aluborítású műanyag ablakok, RAL 7012 színű homlokzati üvegfalak kerültek illetve kerülnek be, háromrétegű üvegezéssel.

Alumínium szerkezetűek lesznek a főbejárati ajtók, a lépcsőházi ablakok.

A jelenlegi körfolyosó deszka korlátai bontásra kerültek, helyette rozsdamentes acél tartókkal, befogott üveg korlát (ragasztott biztonsági üvegezéssel) készül. A körfolyosó csak kiürítési és karbantartási céllal lesz járható, a tanteremből erre ajtó nem nyílik.

A blokktéglából falazott külső falaknak helyenkénti pótlása megtörtént.

Az utólag épített felvonó acél váza és „drótüveg” homlokzata kőzetgyapot hőszigetelést és szerelt fém burkolatot kap.

A lifttető gépháza bontásra került, liftakna zárófödeme és üveghomlokzata jelenleg megvan.

Az épület homlokzati falai jellemzően vakoltak.

### *Tetőfedések*

A jelenlegi bitumenes lemez tetőfedések az alattuk lévő aljzatbetonok, és salak feltöltések eltávolításra kerültek. A szerkezetek fölött párazáró réteg beépítése, felálló gerendák közének kitöltése, és a tető AUSTROTHERM AT-N 150 hőszigetelése megtörtént, kavicsleterhelése is részben megtörtént.

Bontásra került a liftakna feletti gépház, helyén acél trapézlemez fedés. Itt kőzetgyapot hőszigetelés műanyag bevonatos trapézlemez tetőfedés készül.

### *Válaszfalak*

A meglévő, válaszfallapokból falazott válaszfalak közül a földszinten csak néhány válaszfal maradt meg. A földszinti válaszfalak többsége Porotherm N+F válaszfalokból falazott lesz, 10 cm-es vastagsággal elkészültek.

Az emeleti kettős válaszfalak, amelyek a szállodai szobákat választották el egymástól, többsége javítás után megtartható. Ezek vastagsága (6+13+6 cm) 25 cm a kétoldali vakolatok nélkül. Vakoltan, mint meglévő állapot elfogadhatóak léghang gátlási szempontból.

A tantermek, foglalkoztatók, egyéb fő helyiségek, több földszinti helyiség válaszfalai 2×2 rétegű, horganyzott acéllemez bordázatú gipszkarton falak (RIGIPS -  $R'w+C>45\text{dB}$ ) . Elkészültek.

A belső nyílászáróknak acél tokos, műanyag bevonatos fa ajtókat, fa tokos műanyag bevonatos fa ajtók, illetve a tűzgátló ajtók alumínium szerkezetek.. A tanterem ajtók léghang gátlása  $R'w+C>27\text{dB}$ . Az emeleti szinteken a belső ajtók elkészültek, a földszinten még nem.

#### *Padló szerkezetek*

Az épület padló burkolatai valamennyi helyiségben bontásra kerültek. A beton aljzatok és az alattuk lévő feltöltések – a költségek megtakarítása érdekében megmaradtak – tervezési szempontból meglévő állapotként. A padlóba kerülő gépészeti vezetékek helyét hornyok vésésével lehet kialakítani. Egyes helyiségekben (konyhai és egyéb vizes helyiségekben) az aljzatbeton bontását teljes felületen elkészültek.

Az aljzatok javítása, kiegyenlítése, és megfelelő előkészítése elkészült.

Padlóburkolatok, a 2. emeleti szinteken részben elkészültek.

- önthető műanyag burkolat a közösségi terekben és a lépcsőkön,
- vinyl parketta az osztálytermekben és a foglalkoztatókban,
- vinyl parketta a vizes- és a kiszolgálóhelyiségekben, konyhahelyiségeiben.

#### *Előlépcső*

A főbejárat előtti lépcsőt akadálymentes megközelítésre alkalmassá kell tenni. A bejáratától jobbra (itt a legkisebb, 8 cm a szintkülönbség) rámpa kialakítása, a bal oldalon egy lépcsőfok kialakítása, és kapaszkodó korlát beépítése szükséges. Felületén csúszásmentes, öntött, kültéri műanyag padló készül.

#### *Acél menekülő szabadlépcső*

Az épület rejtett véghomlokzatában került elhelyezésre, elkészült.



Czigány István  
építész  
É- 1-20 0022

Budapest, 2020. 04. 22.





## KÖZLEKEDÉS-PARKOLÁS



ISKOLA MEGKÖZELÍTÉSE TÖMEGKÖZLEKEDÉSSSEL: 21, 21A, 212 BUSZ, FOGASKEREKŰ

ISKOLABUSZOS SZÁLLÍTÁS BIZTOSÍTÁSA (8-10DB)

ISKOLA MEGKÖZELÍTÉSE A NORMAFA ÚTON GÉPKOCSIVAL:  
EGYIRÁNYÚSÍTÁS AZ ISKOLÁHOZ ÉRKEZŐ AUTÓKRA VONATKOZÓAN

ISKOLAKEZDÉS FOKOZATOSAN LÉPCSŐZETES ÓRAKEZDÉSSSEL A REGGELI  
CSÚCS ELKERÜLÉSÉRE

JOGSZABÁLY SZERINTI MENNYISÉGŰ (17DB) PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA TELKEN BELÜLI,  
ILLETVE SZOMSZÉD TELKEN TÖRTÉNŐ KIALAKÍTÁSSAL

TOVÁBBI PARKOLÁSI LEHETŐSÉG KIALAKÍTÁSA (K+R) NORMAFA ÚT MENTÉN,  
VAGY AZZAL PÁRHUZAMOSAN TELKEN BELÜL BE-KIHAJTÁSSAL

### MELLÉKLET

FORGALOMTERHELÉSI ÉS PARKOLÁSI ÁTTEKINTÉS  
PARKOLÓK KIALAKÍTÁSA  
TÖMÖGKÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK  
KÖZÚTKAPCSOLAT

*A 1123 Budapest, Normafa út 28 sz. alatt létesülő  
Angol akkreditált általános iskola  
üzemeltetésével kapcsolatos forgalomterhelési és parkolási áttekintés*

*1. Jelenlegi helyzet*

A 9453 helyrajzi számú telken jelenleg álló szálló (üdülő) jellegű épület és a szomszédos 9454 helyrajzi számú telken található, eredetileg villa jellegű épület több éve használaton kívül van. A két ingatlant korábban együtt üzemeltették.

A közúti kapcsolat a gépjármű forgalom számára a Normafa út irányából kiépített gépjárműbehajtást biztosító kapun keresztül lehetséges, mely a telken belül aszfaltozott belső útban folytatódik a bemutatásra kerülő tervek szerint. Korábban ezen kialakítás biztosította a szállodai funkció teljes forgalmát.

A Normafa út kétirányú forgalomra kialakított, induló és érkező csomópontja is az Eötvös úthoz kapcsolódik. Keresztmetszeti kialakítása eléggé változó, helyenként szűkületek akadályozzák a folyamatos forgalmat.

*2. Tervezett állapot*

Az iskola várható létszáma: max. 250 tanuló és cca. 20 dolgozó.

A tervezett létesítmény forgalmi jellemzői:

az iskola funkciójának megfelelően csak cca.180-190 napon generál forgalmat az év folyamán,

hétfő-péntek heti tartományban,

az érkezés és távozás a reggeli (8-9.30) és a délutáni (14-17.00) időszakban történik,

a dolgozók (tanárok, karbantartók, konyhai alkalmazottak) a reggeli időszakban (7-8), illetve szórványosan a munkanap folyamán oszlik el,

az esetleges áruszállítás alkalmoszerű, alacsony rendszerességgel (2-3 naponta)

*3. Belső parkolás*

Alapjaiban kijelenthető hogy a vonatkozó előírásoknak megfelelően a felújított épület (9453 hrsz.) és a későbbiekben felújítandó villaépület (9454 hrsz.) parkolási igénye az ingatlanokon belül geometriailag biztosítható.

Az építetők/üzemeltetők szándéka a tervezett intézmény jellegéhez kapcsolódóan további K+R parkolók kialakítása az iskola 2020. szeptember 1-i megnyitásától. Ennek pontos kialakítására a szakági tervezők javaslatokat tettek (Út-1,2,3 változatok) melyeket jelen áttekintéssel párhuzamosan véleményezés céljából az illetékesek felé bemutattak.

*4. Megközelítési lehetőségek*

*4.1 Tömegközlekedés+gyalogos*

Laura út lépcső és Alkony út lépcső: kizárólag gyalogos megközelítést biztosító jó állapotú lépcsők, melyek a Svábhegy három jellemző útját az Eötvös út a Normafa út és a Mátyás király út gyalogos összeköttetését biztosítja, egyben kapcsolatot biztosít a tömegközlekedést használók számára. A gyalogos megközelítés lehetséges útvonala továbbá maga a Normafa út is, mely közvetlen kapcsolatot biztosít a fogaskerekű vasút Svábhegy megállójához.

Tömegközlekedési lehetőségek: 21, 21A jelzésű, valamint a 212-es autóbuszok, ill. a fogaskerekű vasút. A fogaskerekű vasút Svábhegy-i megállójától a Normafa úton rövid sétával megközelíthető az ingatlan.

A fogaskerekű belső végállomása (Szilágyi Erzsébet fasor) kedvező átszállási kapcsolatot biztosít egyéb közlekedési eszközökhöz.

Az iskola kitűzött céljai között szerepel az ifjúság környezettudatos nevelése, ezen belül pl. a tömegközlekedés propagálása. Az Eötvös úton meglévő tömegközlekedési autóbuszjáratok igénybevételét szorgalmazni lehet elsősorban a felső tagozatos tanuló számára. Az Eötvös útról az Őzike utca, Laura utca útvonalon gyalogosan az ingatlan hátsó kapuján át az iskola elérhető. (cca. 200-250 m)

A propagálás másik formája lehet az alábbiakban külön kiemelt iskolabusz flottából 1 db működtetése a fogaskerekű megállója és az iskola között, bővítve ezzel a szülői szállítási lehetőségek körét.

#### *4.2 Személygépkocsi forgalom*

Az iskolához érkező forgalom leginkább a reggeli munkabárázó forgalommal jelentkezik egyidőben és így annak növekedését eredményezi.

Az iskolát elhagyó forgalom sokkal jobban eloszlik, nem koncentráltan jelentkezik és nem esik egybe a délutáni csúcsforgalmi időszakokkal.

A fent leírtak alapján az iskola reggeli forgalmának csökkentése érdekében az 5. pontban rögzített, közlekedéssel kapcsolatos javaslatok tehetőek.

#### *4.3 Egyéb teherforgalom*

Nem számottevő, a Normafa út általános forgalmához viszonyítottan elhanyagolható.

### *5. Az intézmény üzemeltetése keretében megcélzott lehetőségek, melyek a környezet forgalmi terhelésének várható csökkenését eredményezhetik:*

#### *5.1 Iskolabusz*

Az óvodák és általános iskolák rendeltetészerű használhatóságához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell biztosítani (KÉSZ 21.§ (5) bekezdés). A szaktervezők ez alapján az előzőekben már említett javaslataikat kidolgozták. Ezen parkolóhelyek csökkentésére/részbeni kiváltására, ill. a tanulók szülői szállításának redukálására elhatározott cél az iskola üzemeltetői számára a cca. 8-10 db iskolabusz rendszerbe állítása, a tanulók reggeli és délutáni szervezett szállításának lebonyolítására. A szervezett szállításnak más iskolák esetében már kedvező tapasztalatai vannak, ezáltal valószínűsíthetően ebben az esetben a jelzett darabszám a figyelembe vehető férőhely kapacitás alapján akár a felére csökkentheti a szülői egyéni szállítás nagyságrendjét

#### *5.2 Elvi egyirányúsítás*

A szülőkkel folytatott konzultációk keretében, tájékoztató lapok rendelkezésre bocsátása a szülőknek arra vonatkozóan, hogy az iskola megközelítését az Eötvös út-Normafa út (fentről lefelé) útvonalon tegyék, igénybe véve a javasolt K+R parkolókat. Így az iskolához tartozó

autós forgalom azonos irányban jelentkezik a munkabajáró forgalommal, abba be tud csatlakozni, elkerülve a szembe menő forgalmat, keresztmetszeti problémákat, szűkületeket.

### 5.3 *Eltolt/lépcsőzetes órakezdés*

Elsődlegesen a reggeli időszak (8-9.30 óra) forgalmi csúcsainak tompítására az egyes osztályok tanítás kezdési időpontjainak 15-20 perccel történő eltolása. Ezen metodika működtetése ugyan jelentős adminisztrációs/szervezési ráfordítást igényel az iskola üzemeltetőjétől, de a kedvező hatás érdekében ez a szervezési többlet saját hatáskörben megoldható.

## 6. *Összegzés*

Fenti lehetőségek együttes alkalmazásával valószínűsíthetően jelentősen csökkenthető a reggeli forgalmi terhelés nagysága és gyakorisága. Tényként kezelhető, hogy az elmúlt 10-15 évben a forgalmi helyzet egyszerűbb volt, miután az ingatlanon korábban létesített szálloda nem üzemelt. Üzemszerű állapotában viszont korábban már működött a Normafa utca, ezért pillanatnyilag csak a szálloda és az iskola váltása következtében előálló forgalmi növekmény megítélése lehet meghatározó.

Budapest, 2019.szept.16.

Készítették:

Cultural Heritage Development Fund Kft. – tulajdonos		sk.
Drazen Latinovic	- üzemeltető	sk.
Róf Építész Iroda Kft.	- gen.tervező	sk.
Méhes László	- okl.mérnök, okl.igazságügyi műsz. szakértő	sk.

## Parkolók kialakítása

### Angol akkreditált általános iskola tervezése meglévő épület átalakításával és felújításával

Budapest XII. kerület Normafa út 28. szám (hrsz.: 9453)

A 9453 helyrajzi számú telken jelenleg álló szálló (üdülő) jellegű épület és a szomszédos 9454 helyrajzi számú telken található, eredetileg villa jellegű épület több éve használaton kívül van. A két ingatlant korábban együtt üzemeltették.

A jelenlegi tervezési feladat a 9453 helyrajzi számú telken álló szálló jellegű épület belső átalakítása, felújítása és rendeltetésének megváltoztatása. Épület bővítésre nem kerül sor, az előirányzott munkák, és a rendeltetés módosítása nem építési engedély kötelesek, településképi bejelentés, annak elfogadása, valamint műszaki-kiviteli tervek szükségesek a megvalósításhoz. A helyi védettségű, szomszédos telken álló épület helyreállításának tervezése jelenleg nem része a tervezési feladatnak és a településképi bejelentési eljárásnak.

A kialakítandó iskola telkének beépítettsége, az előírt 65%-ot el nem érő zöldterülete, megtartandó faállománya, és a telek 20%-os lejtése rendkívül nehézzé teszi a szükséges számú parkolóhely biztosítását.

Az általános iskola parkolóhely igénye

– Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db (KÉSZ 4.sz. melléklet 8. pont).

– Az óvodák és általános iskolák rendeltetészerű használhatóságához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell biztosítani (KÉSZ 21.§ (5) bekezdés).

Az előírt parkolóhelyek számának biztosítása

– **A tervezett iskola tantermeinek összesített alapterülete 650,54 m<sup>2</sup>, a 40 m<sup>2</sup>-enként számított 1 db parkolóhely igény alapján az előírt parkolók száma: 17 db.**

– Az előírt parkolóhelyek biztosítása:

· Készül 4-7 db új parkoló az építési telken, valamint

· A szomszédos villa épület telkén (hrsz.: 9454) jelenleg is meglévő 15 db parkolóhelyből 13 db tulajdonosi hozzájárulással történő igénybevételeivel (A villaépület jelenleg használaton kívül van, számításba vett parkolóhely igénye 2 db.)

· **Biztosított parkolóhelyek száma 17-20 db.**

Összhangban a KÉSZ 21.§ (5) bekezdésével, ami oktatási épületek esetében 50%-ban K+R parkolók kialakítását írja elő, a zavartalan közlekedés érdekében szükséges a telek alsó sávjában a rövid idejű parkolási lehetőség megoldása az érkező gépkocsik számára. Építendő szándéka ezért további K+R parkolók kialakítása az iskola 2020. szeptember 1-i megnyitásáig.

- **Ennek egyik alternatívája a 9454 helyrajzi számú telek előtt 45 fokos beállású parkolósor kialakítása (Munkaközi terv – változat 1).** Ezt a KÉSZ terepalakításra vonatkozó 4.§-ának előírásai nem teszik lehetővé a telek részeként. Viszont az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 54.§ (7) bekezdése értelmében „ *Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészeire – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni*”. A kerület és az építető közötti szerződés tehát biztosíthatja ezeknek a parkolóknak a kialakítási lehetőségét. A mellékelt terv szerint így 11 további parkolóhely kialakítására van lehetőség, amelyek alkalmasak a rövid idejű parkolásra torlódás veszélye nélkül.
- **Amennyiben az előbbi megoldás az Önkormányzat döntése értelmében nem oldható meg, akkor csak a telkeken belüli szerviz út kialakításával biztosíthatók további K+R parkolóhelyek (Munkaközi terv – változat 2).** A meglévő behajtó a 9454 helyrajzi számon kialakított új kihajtó közötti út mellett további 12 parkoló építésére van így lehetőség.

A fenti két változat egyikének megvalósítása során a 9453 helyrajzi számú telek jelenlegi 61%-os zöldfelületének mennyisége nem csökken, a 9454-es szomszédos telek zöldfelületi mutatója továbbra is meg fog felelni a legalább 65%-os előírásnak. A megtartandó faállomány helyének, állapotának pontos felmérése folyamatban van. Cél a parkolók kialakítása során a fák lehetőség szerinti legnagyobb mértékű megvédése.

Az előzetes egyeztetés során (2019. szeptember 17. – résztvevők Bejczy Álmos Városüzemeltetés, Mártha Iván építető, Nagy Lajos útervező) az Önkormányzat képviselője működési szempontból kedvezőbbnek értékelte az új kihajtó megvalósításával a telkeken belül történő rövid idejű parkolást.

Mellékletek:

Munkaközi terv – változat 1

Munkaközi terv – változat 2

(készítette: Nalami Mérnökiroda Kft. – Nagy Lajos okl. építőmérnök)

Budapest, 2019. szeptember 16.

"A megtartandó fák helyének, típusának, állapotának felmérése folyamatban van, az egyes parkolók elhelyezése a felmérés eredményétől függően módosulhat"

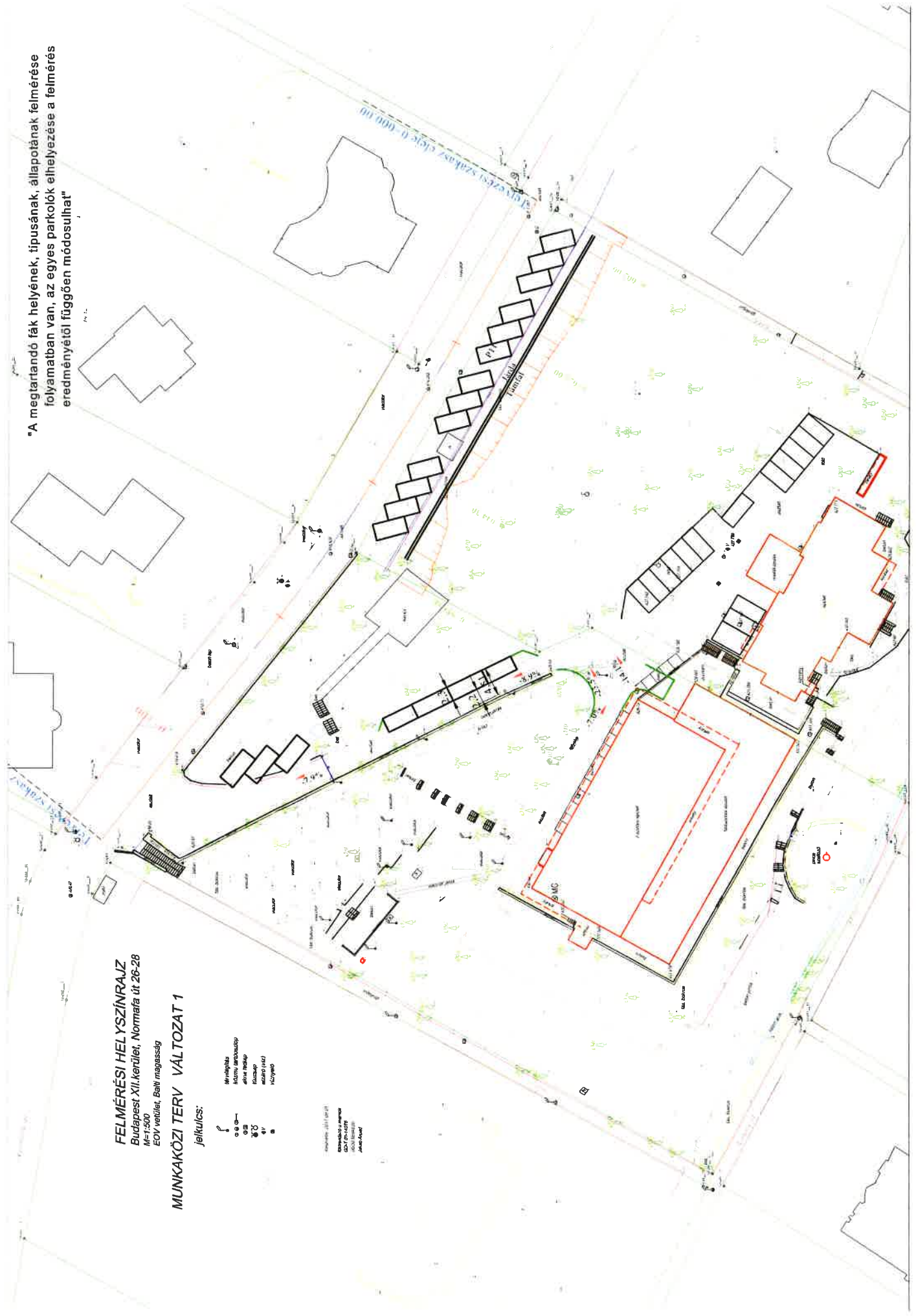
**FELMÉRÉSI HELYSZÍNRAJZ**  
Budapest XII. kerület, Normafa út 26-28  
M=1:500  
EDV terület, Belső magasság

**MUNKAKÖZI TERV VÁLTOZAT 1**

jelölések:

- ◉ Műhely
- ◉ Műhely
- ◉ Műhely
- ◉ Műhely
- ◉ Műhely
- ◉ Műhely

Előzetes felmérés  
Előzetes felmérés  
Előzetes felmérés  
Előzetes felmérés  
Előzetes felmérés  
Előzetes felmérés





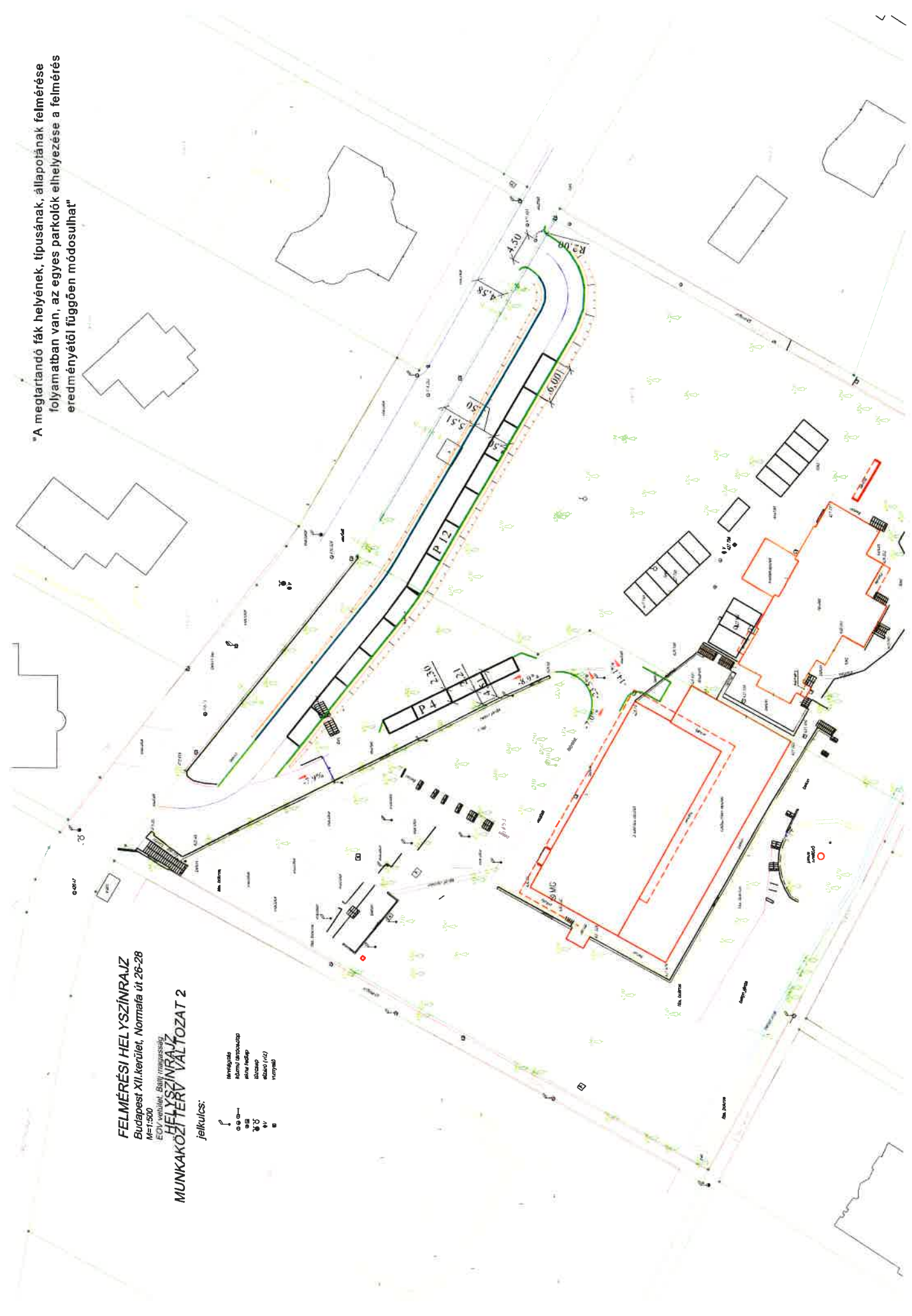
"A megtartandó fák helyének, típusának, állapotának felmérése folyamatban van, az egyes parkolók elhelyezése a felmérés eredményétől függően módosulhat"

**FELMÉRÉSI HELYSZÍNRAJZ**  
 Budapest XII. kerület, Norma út 26-28  
 M=1:500  
 EOV webfelület, Bányaméretező

**HELYSZÍNRAJZ**  
**MUNKAKÖZLETTÉRI VÁLTOZAT 2**

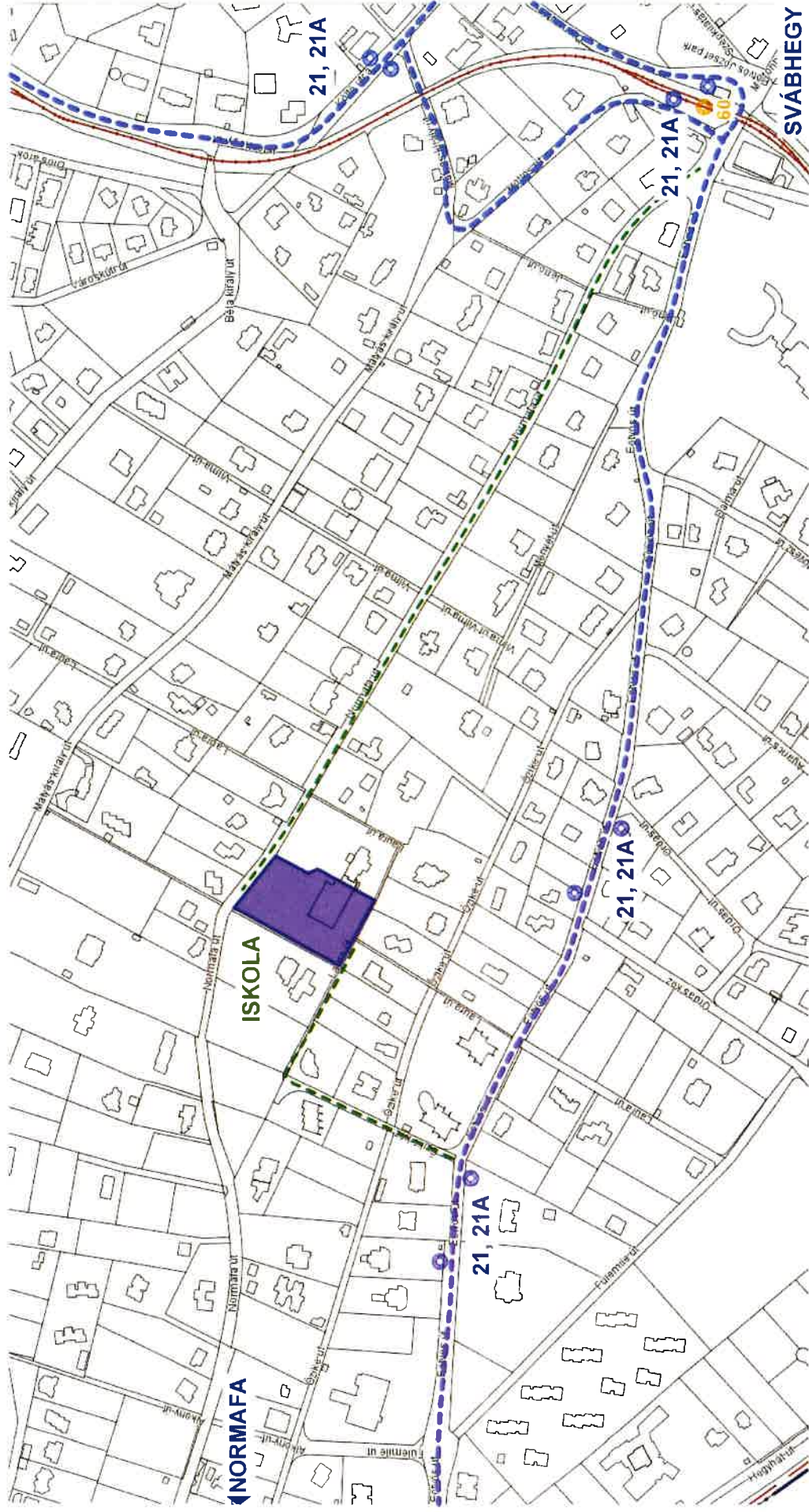
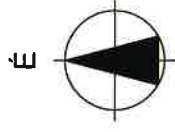
Jelkulcs:

- ○ ○ ○ - szilvágyfű
- ○ ○ ○ - kocsma (K2)
- ○ ○ ○ - kocsma (K1)
- ○ ○ ○ - kocsma (K3)
- ○ ○ ○ - kocsma (K4)
- ○ ○ ○ - kocsma (K5)
- ○ ○ ○ - kocsma (K6)
- ○ ○ ○ - kocsma (K7)
- ○ ○ ○ - kocsma (K8)
- ○ ○ ○ - kocsma (K9)
- ○ ○ ○ - kocsma (K10)
- ○ ○ ○ - kocsma (K11)
- ○ ○ ○ - kocsma (K12)
- ○ ○ ○ - kocsma (K13)
- ○ ○ ○ - kocsma (K14)
- ○ ○ ○ - kocsma (K15)
- ○ ○ ○ - kocsma (K16)
- ○ ○ ○ - kocsma (K17)
- ○ ○ ○ - kocsma (K18)
- ○ ○ ○ - kocsma (K19)
- ○ ○ ○ - kocsma (K20)
- ○ ○ ○ - kocsma (K21)
- ○ ○ ○ - kocsma (K22)
- ○ ○ ○ - kocsma (K23)
- ○ ○ ○ - kocsma (K24)
- ○ ○ ○ - kocsma (K25)
- ○ ○ ○ - kocsma (K26)
- ○ ○ ○ - kocsma (K27)
- ○ ○ ○ - kocsma (K28)
- ○ ○ ○ - kocsma (K29)
- ○ ○ ○ - kocsma (K30)
- ○ ○ ○ - kocsma (K31)
- ○ ○ ○ - kocsma (K32)
- ○ ○ ○ - kocsma (K33)
- ○ ○ ○ - kocsma (K34)
- ○ ○ ○ - kocsma (K35)
- ○ ○ ○ - kocsma (K36)
- ○ ○ ○ - kocsma (K37)
- ○ ○ ○ - kocsma (K38)
- ○ ○ ○ - kocsma (K39)
- ○ ○ ○ - kocsma (K40)
- ○ ○ ○ - kocsma (K41)
- ○ ○ ○ - kocsma (K42)
- ○ ○ ○ - kocsma (K43)
- ○ ○ ○ - kocsma (K44)
- ○ ○ ○ - kocsma (K45)
- ○ ○ ○ - kocsma (K46)
- ○ ○ ○ - kocsma (K47)
- ○ ○ ○ - kocsma (K48)
- ○ ○ ○ - kocsma (K49)
- ○ ○ ○ - kocsma (K50)
- ○ ○ ○ - kocsma (K51)
- ○ ○ ○ - kocsma (K52)
- ○ ○ ○ - kocsma (K53)
- ○ ○ ○ - kocsma (K54)
- ○ ○ ○ - kocsma (K55)
- ○ ○ ○ - kocsma (K56)
- ○ ○ ○ - kocsma (K57)
- ○ ○ ○ - kocsma (K58)
- ○ ○ ○ - kocsma (K59)
- ○ ○ ○ - kocsma (K60)
- ○ ○ ○ - kocsma (K61)
- ○ ○ ○ - kocsma (K62)
- ○ ○ ○ - kocsma (K63)
- ○ ○ ○ - kocsma (K64)
- ○ ○ ○ - kocsma (K65)
- ○ ○ ○ - kocsma (K66)
- ○ ○ ○ - kocsma (K67)
- ○ ○ ○ - kocsma (K68)
- ○ ○ ○ - kocsma (K69)
- ○ ○ ○ - kocsma (K70)
- ○ ○ ○ - kocsma (K71)
- ○ ○ ○ - kocsma (K72)
- ○ ○ ○ - kocsma (K73)
- ○ ○ ○ - kocsma (K74)
- ○ ○ ○ - kocsma (K75)
- ○ ○ ○ - kocsma (K76)
- ○ ○ ○ - kocsma (K77)
- ○ ○ ○ - kocsma (K78)
- ○ ○ ○ - kocsma (K79)
- ○ ○ ○ - kocsma (K80)
- ○ ○ ○ - kocsma (K81)
- ○ ○ ○ - kocsma (K82)
- ○ ○ ○ - kocsma (K83)
- ○ ○ ○ - kocsma (K84)
- ○ ○ ○ - kocsma (K85)
- ○ ○ ○ - kocsma (K86)
- ○ ○ ○ - kocsma (K87)
- ○ ○ ○ - kocsma (K88)
- ○ ○ ○ - kocsma (K89)
- ○ ○ ○ - kocsma (K90)
- ○ ○ ○ - kocsma (K91)
- ○ ○ ○ - kocsma (K92)
- ○ ○ ○ - kocsma (K93)
- ○ ○ ○ - kocsma (K94)
- ○ ○ ○ - kocsma (K95)
- ○ ○ ○ - kocsma (K96)
- ○ ○ ○ - kocsma (K97)
- ○ ○ ○ - kocsma (K98)
- ○ ○ ○ - kocsma (K99)
- ○ ○ ○ - kocsma (K100)



**Angol akkreditált általános iskola kialakítása  
1121 Budapest, Normafa út 28.**

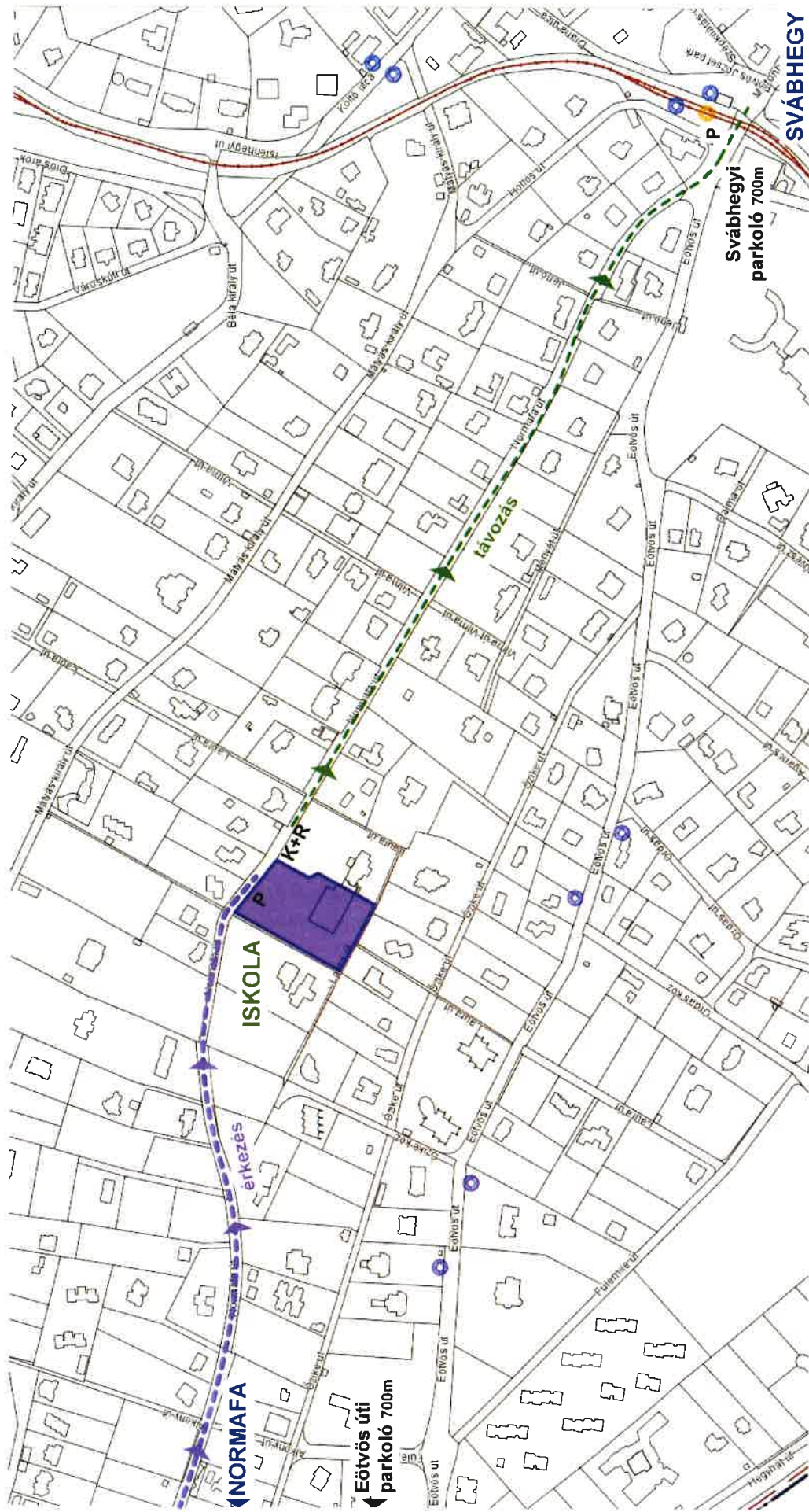
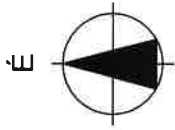
**Tömegközlekedés kapcsolatok**



200m

Angol akkreditált általános iskola kialakítása  
1121 Budapest, Normafa út 28.

Közút kapcsolatok



200m

## VIZSGÁLT ÖVEZETI KÓDOK: (Lke-3-XV-A11)

## Tájékoztató kivonat a 9453 HRSZ.-ú telekre vonatkozóan.

## Lke-3-XV-A11

## Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

## Képviselő-testületének

## 24/2018. (VI.15.) Önkormányzati rendelete

## a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

## ELSŐ RÉSZ

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## I. FEJEZET

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## 1. A rendelet területi hatálya

**1. §** (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Béla király út – Fogaskerekű vasút – Eötvös út – 9316 hrsz.-ú ingatlan – Fogaskerekű vasút – Rege út – 9305/1 hrsz.-ú ingatlan – Hegyhát út – Eötvös út – Normafa út – 10486, 10496/23, 10496/22, 10496/21, 10496/25 hrsz.-ú erdőterület által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településképp védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

Általános előírások

## MÁSODIK RÉSZ

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

## IX. FEJEZET

## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

## 24. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)

## 42. §

(4) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 21. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

## 25. Kertvárosias sziluettzékény, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei

**43. §** (2) Az Lke-3/XV-A11, Lke-3/XV-A12, Lke-3/XV-A13, Lke-3/XV-A14 és Lke-3/XV-A15 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el.

Lakás ezeknek az építési övezeteknek a területén nem helyezhető el.

**44. §** (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**45. §** Az Lke-3 jelű építési övezetekben a 2. mellékletben meghatározott Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület felét csak terepszint alatt lehet kialakítani.

**46. §** Az Lke-3 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

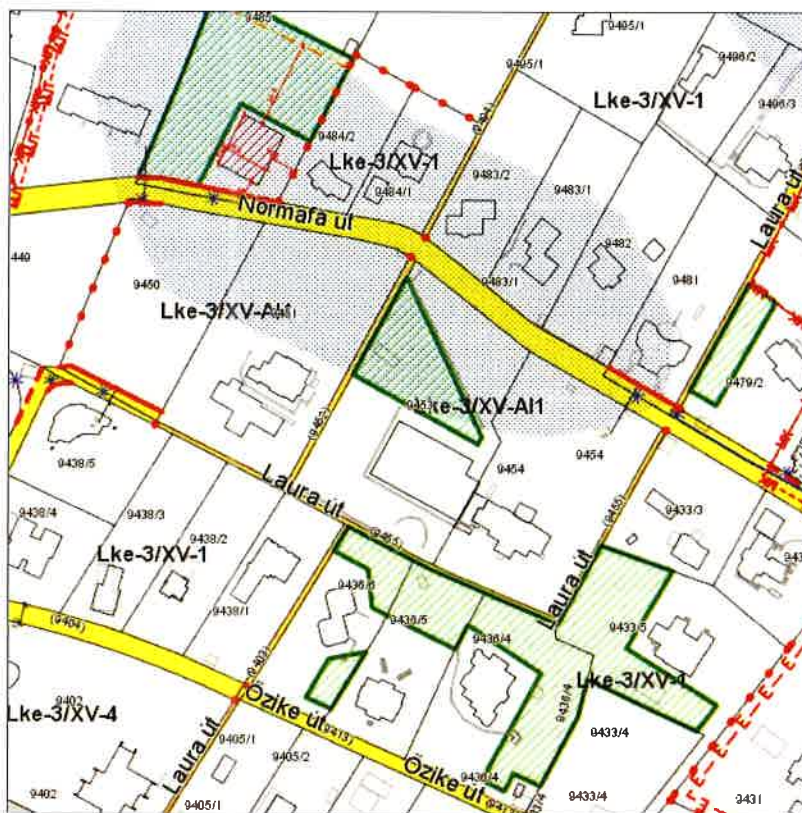
## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

## 2. Kertvárosias, sziluetterékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíthettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
7.	Lke-3/XV-A1	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,40	0,20	4,5	6,5

Térképi melléklet:  
HRSZ: 9453

Méretarány 1: 2000



[Értelmező rendelkezések](#)

**A nyomtatványt nyomtatott nagybetűkkel kell kitölteni!**

Értékelés		Iktatás	
-----------	--	---------	--

**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármestere településképi bejelentési eljárásához

**Bejelentő**

neve:	Cultural Heritage Development Fund Kft.
értékesítési címe:	1123 Budapest, Normafa út 26–28.
telefonszáma:	Mártha Iván 06 30 926 3797
e-mail címe:	ivan.martha1@gmail.com

*Felélős tervező (Felélős tervező, vagy társtervező az a személy lehet, aki a kérelmezett (tárgyban megjelölt) építési tevékenységre vonatkozóan tervezési jogosultsággal bír.)*

neve:	Czigány István
jogosultságának száma:	É 1 20-0022
értékesítési címe:	8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. út 12-14.
telefonszáma:	06 30 9941727
e-mail címe:	zalaart@zalaart.hu
munkatársak neve	Vas László, Hanke Zsófia, Czigány Kató, Vidéky Viktória, Katona Katalin, Szabó Gábor

A tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés, rendeltetésváltozás

helye: (utca, házszám, hrsz.)	Budapest XII. kerület Normafa út 28. (hrsz.: 9453)
rövid leírása: (pl.: homlokzatszínezés)	Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskola rendeltetésre

**Előzmények:**

bejelentéssel kapcsolatos tervezési kapcsolatos előzmények: (pl.: tervtanácsi vélemények, hatósági engedélyek, stb.)	Településképi konzultáció jegyzőkönyve (2019. szept. 26-i Tervtanács) Településképi megszüntető végzés (2019.11.27. Ikt.sz.: XIII/993-3/2019) Hiánypótlási felhívás – Végzés (2019.12. 11. Ikt.sz.: XIII/993-6/2019) Függő hatályú határozat - (2019.12. 12. Ikt.sz.: XIII/993-7/2019) Eljárást megszüntető végzés (2019.12. 19. Ikt.sz.: XIII/993-9/2019) Településképi eljárás lefolytatása felszólító végzés (2020.03.30. Ikt.sz.: XIII/4-4/2020)
--	---



Bejelentő aláírása

Személyes átvételt kérek. (Kérjük, jelölje X jellel és adja meg telefonszámát!)

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budaöki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

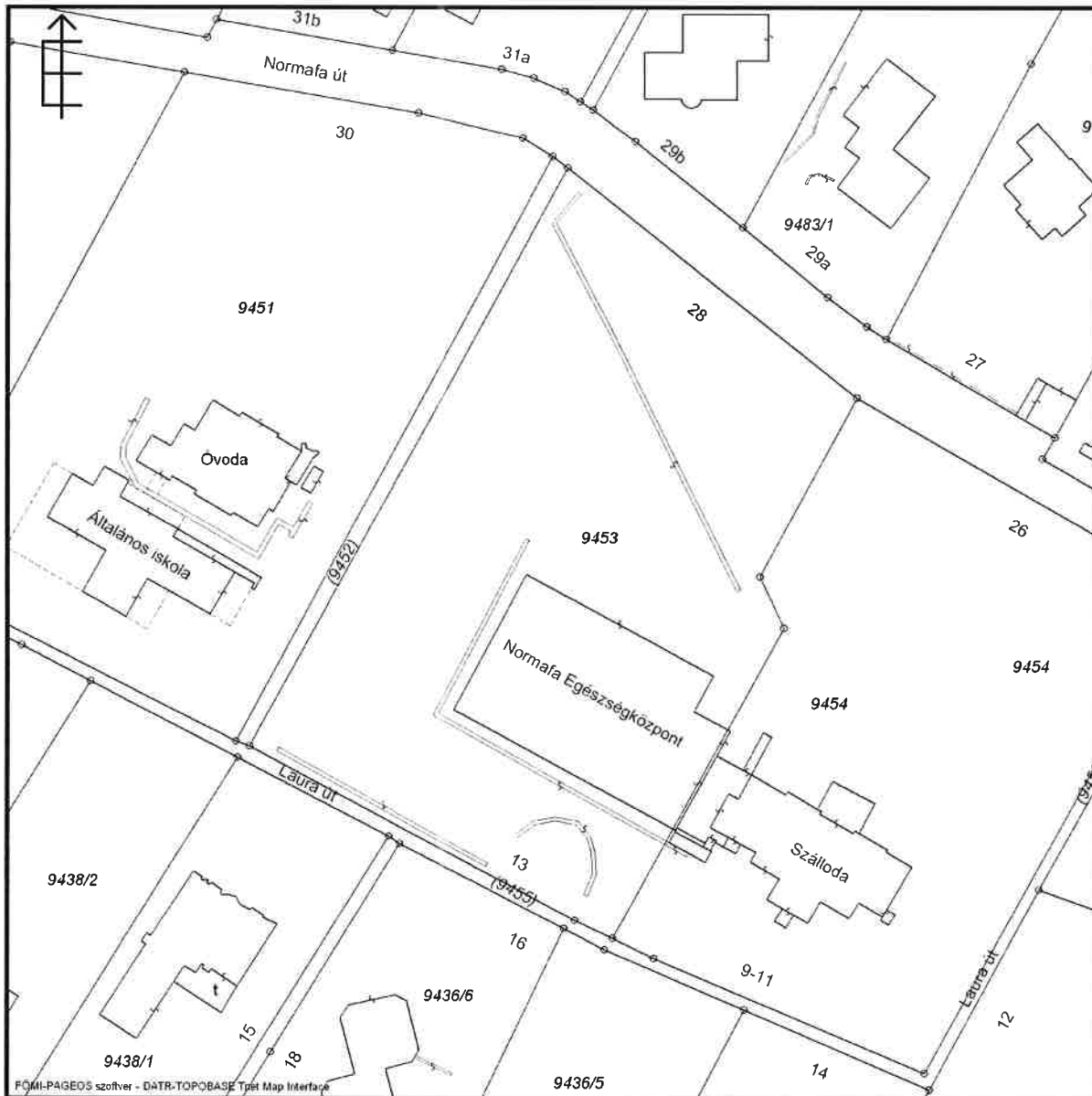
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.08.15 10:56:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII.KER. beltérfelület 9453

Megrendelés szám: 1284593/6/2019

Méretarány: 1 : 1000





**Övezet**  
 Lke-3JKV-A11  
 6034 m<sup>2</sup>  
 Övezet szabályozási határterrénei  
 beépíthetőség 15%  
 színterület 0,4  
 terepszint alatti 30%  
 zöldfelület 65%  
 épületmagasság 4,5-6,5 m

**Övezet**  
 Lke-3JKV-A11  
 6034 m<sup>2</sup>  
**meglévő állapot beépítési paraméterai**  
 beépíthetőség 950 m<sup>2</sup>  
 beépítettség 15,74%  
 terepszint alatti beépítettség 1 964 m<sup>2</sup>  
 színterület 0,33  
 zöldfelület 3 730 m<sup>2</sup>  
 zöldfelület 61,82%  
 épületmagasság 10,46 m



Teljesítés dátuma: 2023.09.01. / 1:00 - 4:30 óráig

**Felvetései helyszínrajz**

M 1:500	EF-01
<small>           A terv a 2013. évi évi építési törvény 11. § (1) b) pontjának megfelelően készült.         </small>	

**Meglévő szálloda funkcionális épület felújítása és átalakítása az új nyelvi akadémia általános iskolájának rendezésére**

**ZALAKART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**  
 9000 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 11. / 11. emelet  
 Tel: +36 91 322 200  
 E-mail: info@zalakart.hu

**TERVEZŐK:**  
 Dr. Péter Csontos, Dr. Péter Csontos, Dr. Péter Csontos  
 Dr. Péter Csontos, Dr. Péter Csontos, Dr. Péter Csontos

**12**

**24a**

**25**

**26**

**27**

**28**

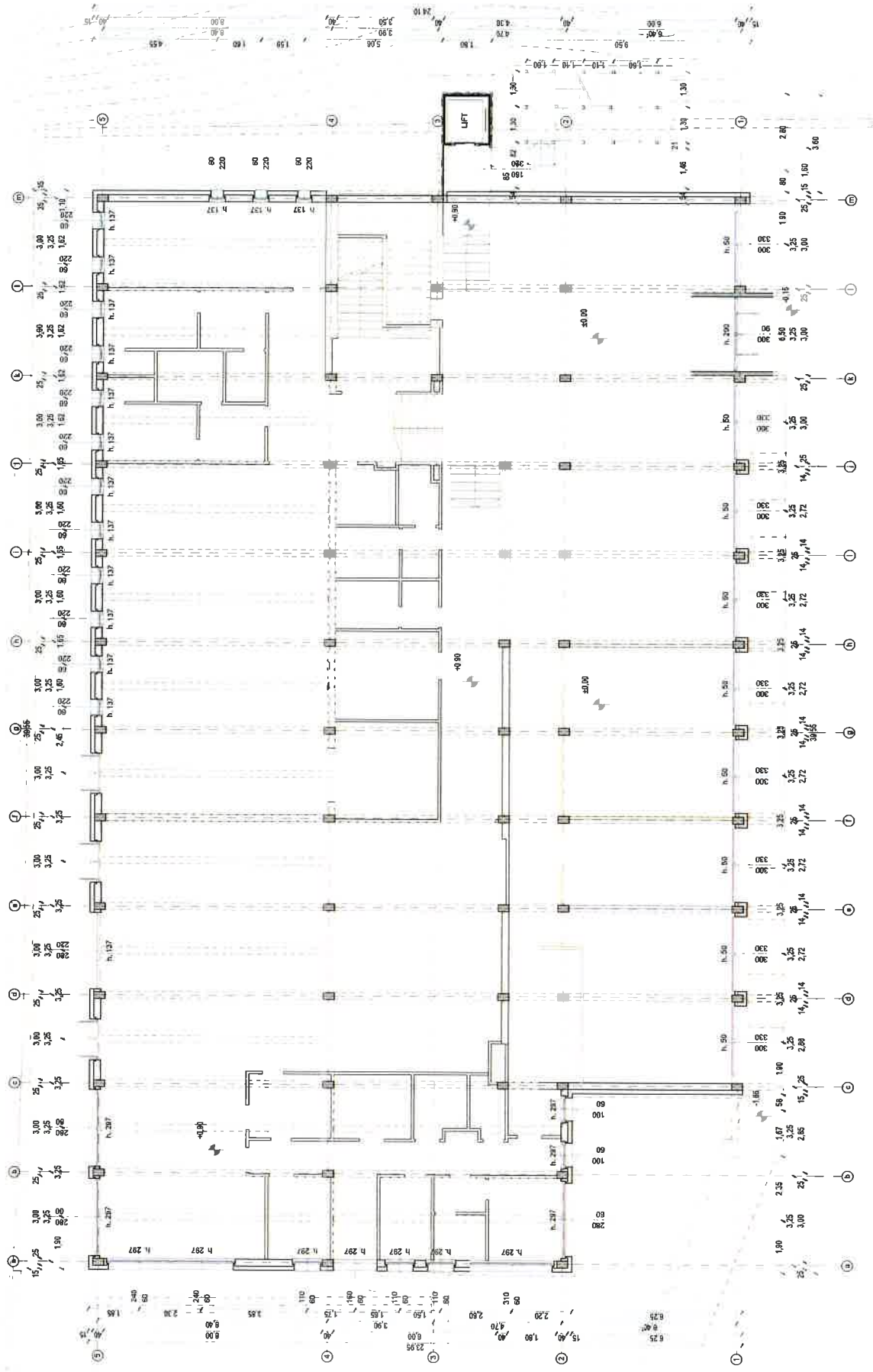
**29a**

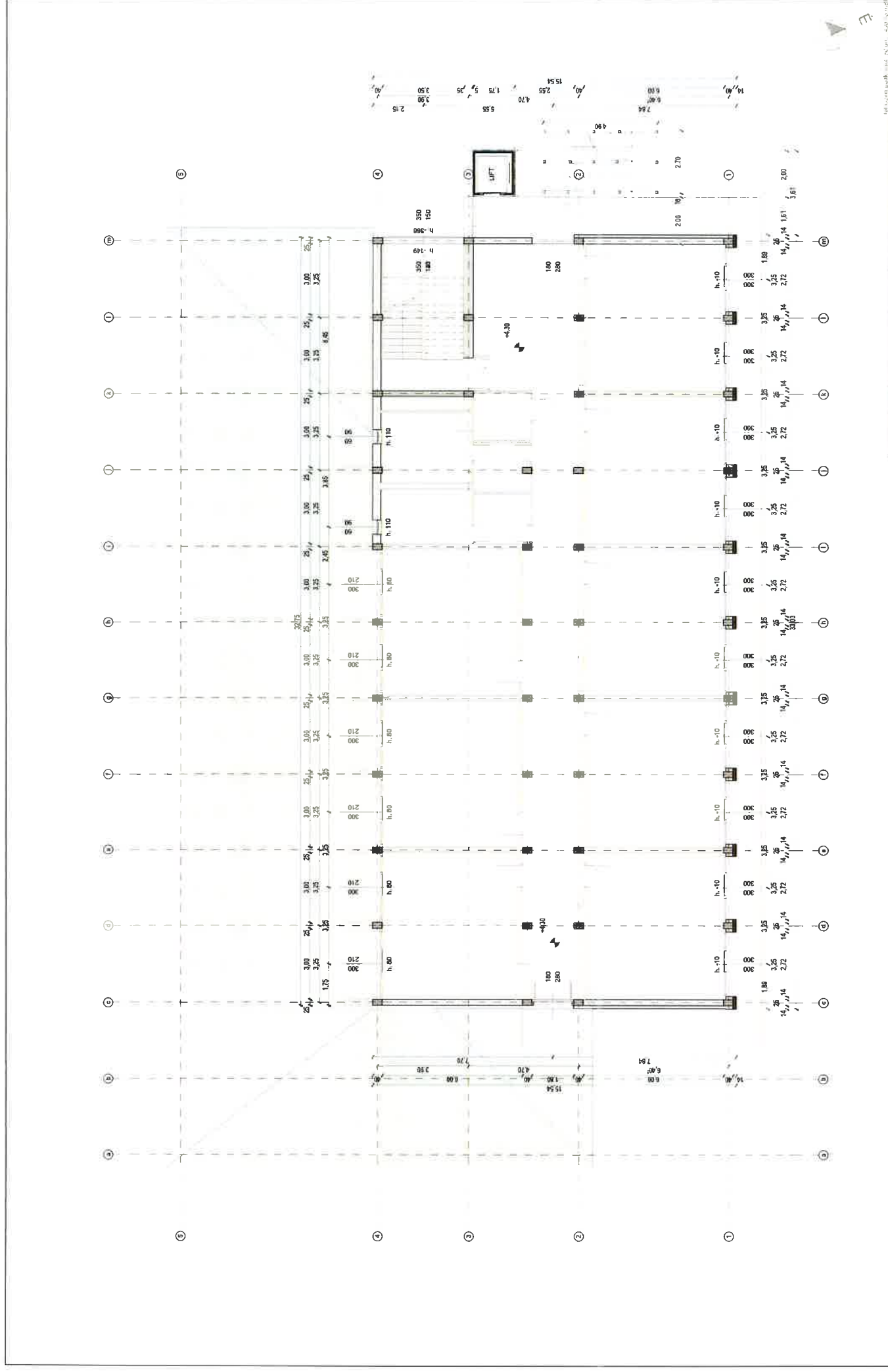
**29b**

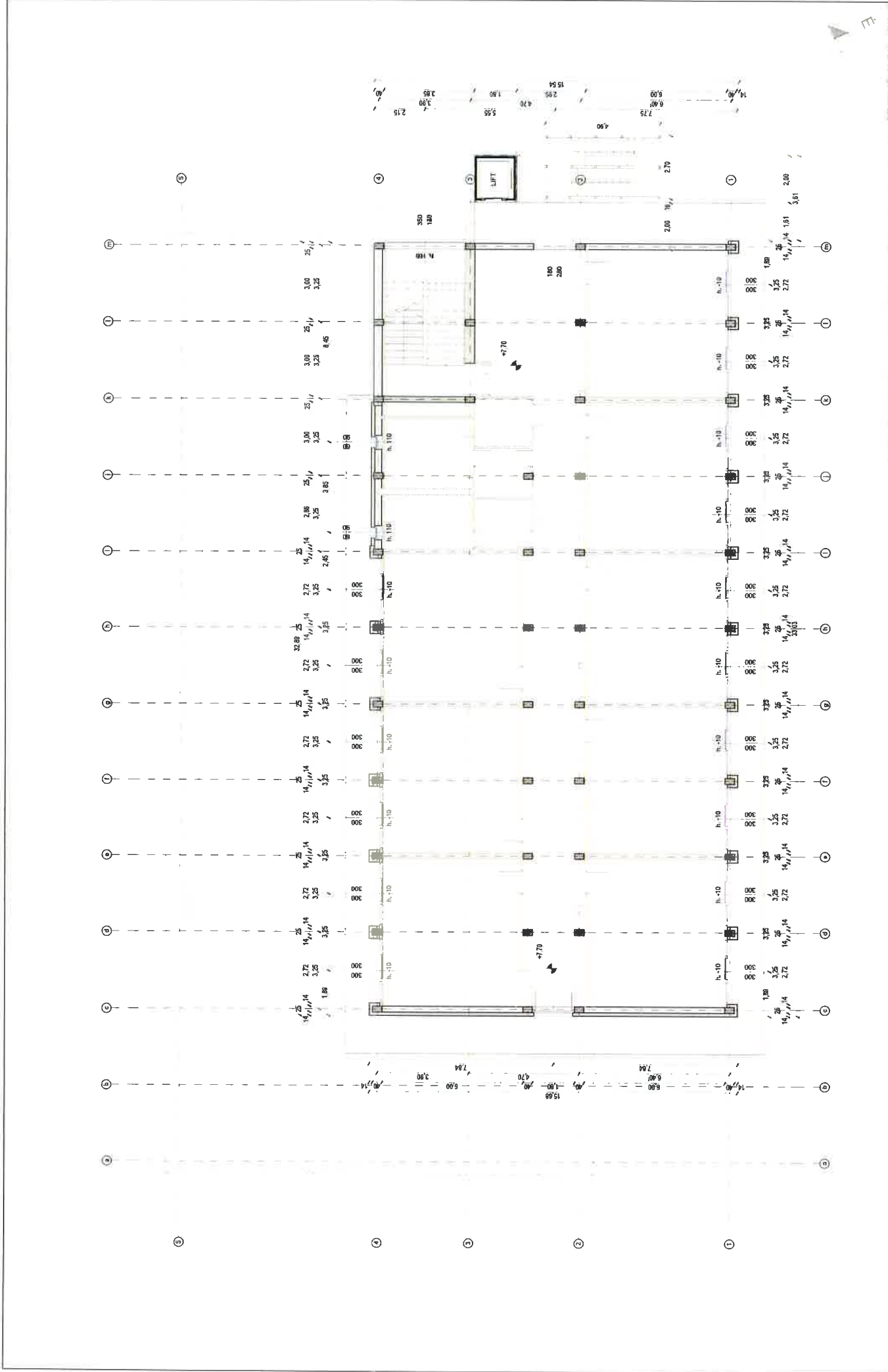
**31a**

**31b**

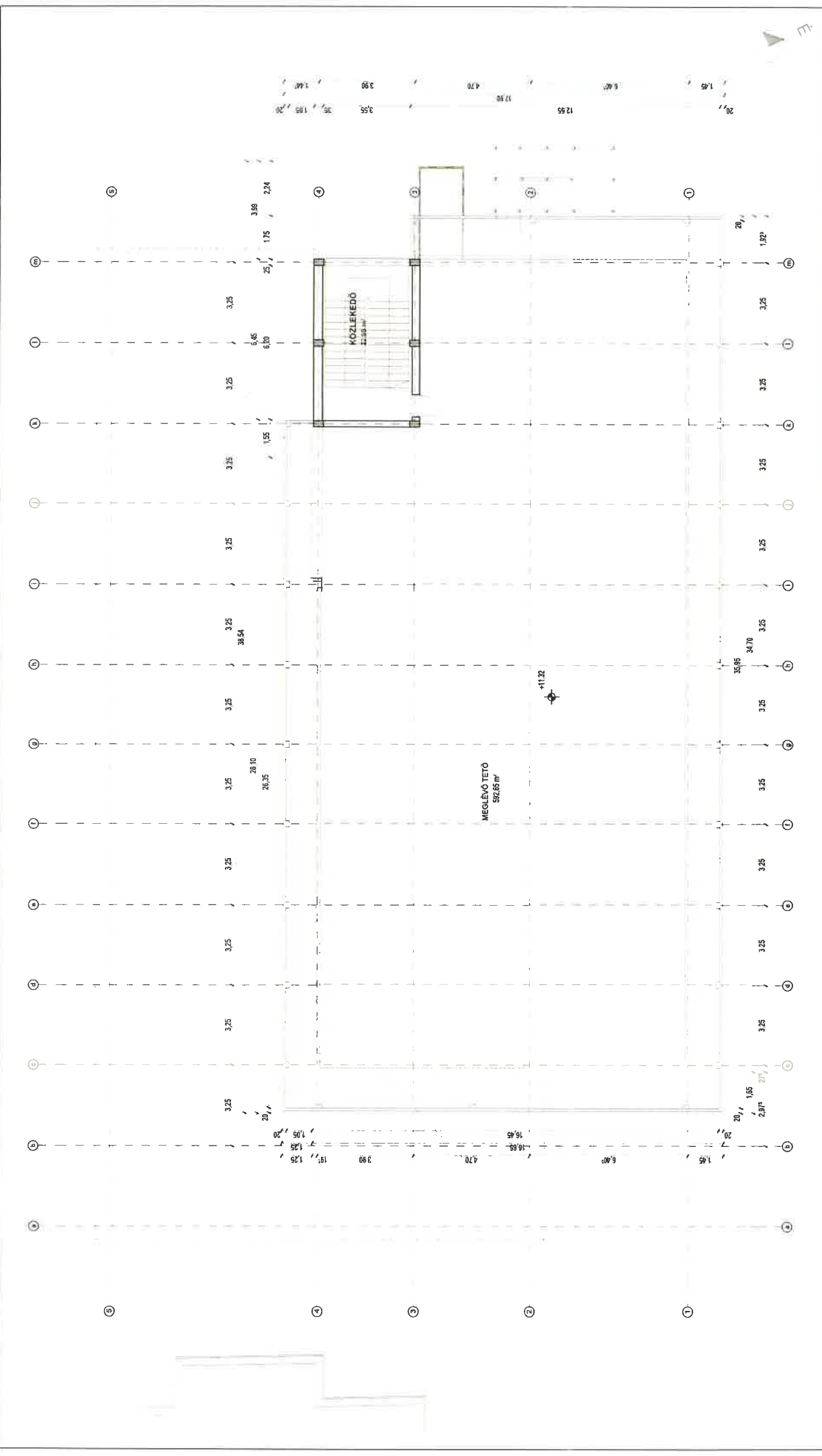








Projekt: ...  
 Datum: ...  
 M 1 100 EF-04  

Lakás és irodahelyiség tervezés  
 2024.04.01.

**EF-05**  
 M 1:100

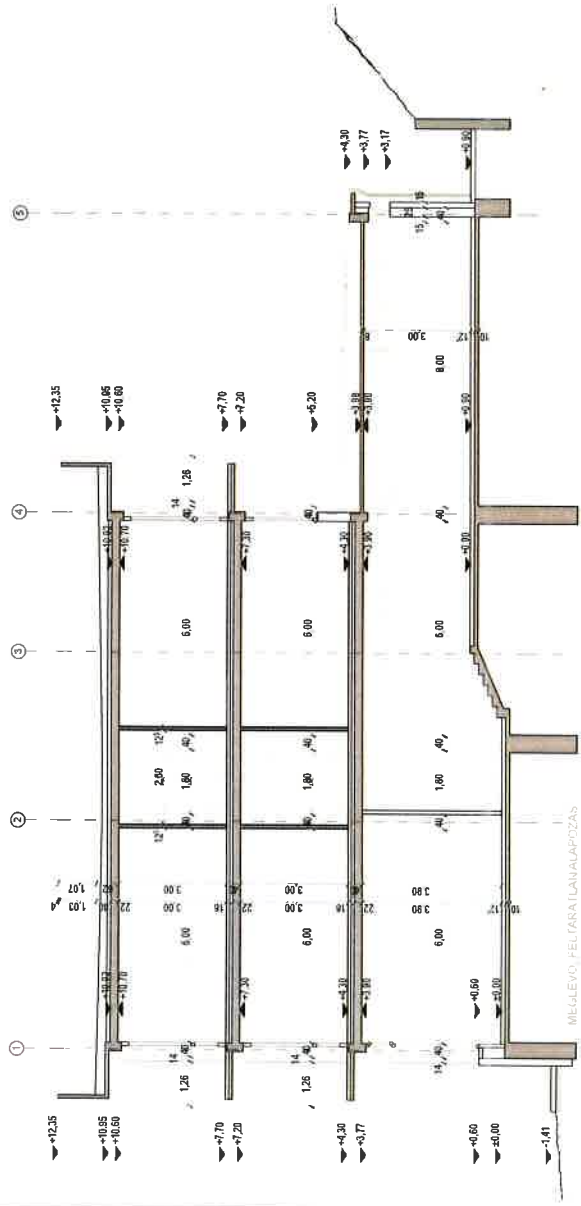
M 1:100

EF-05

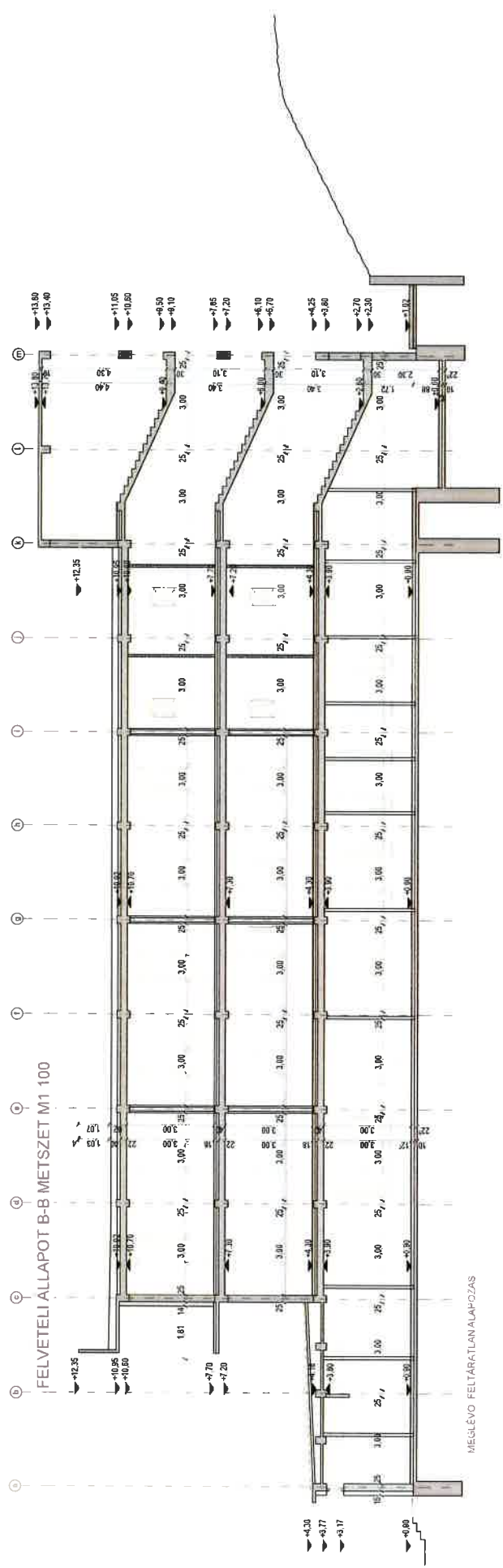
M 1:100

EF-05

FELVÉTELI ÁLLAPOT A-A METSZET M1 100



FELVÉTELI ÁLLAPOT B-B METSZET M1 100

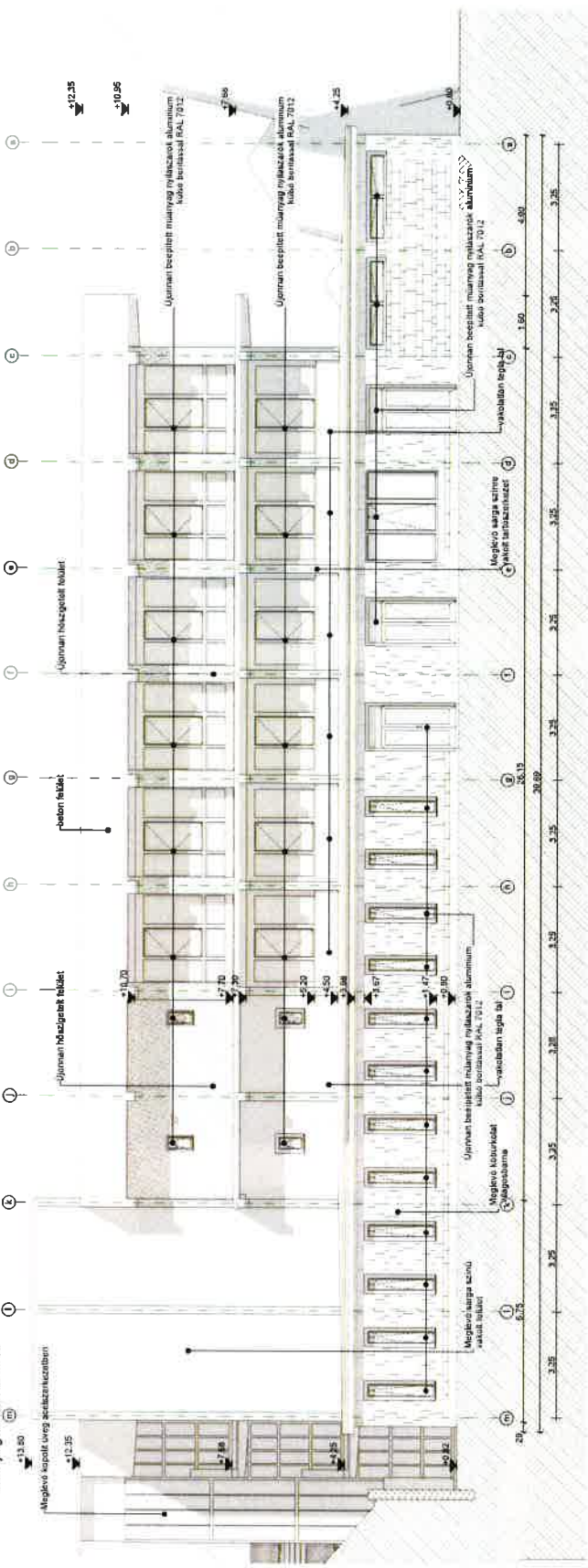


MEGLÉVŐ FELTÁRTALANALAPOZÁS

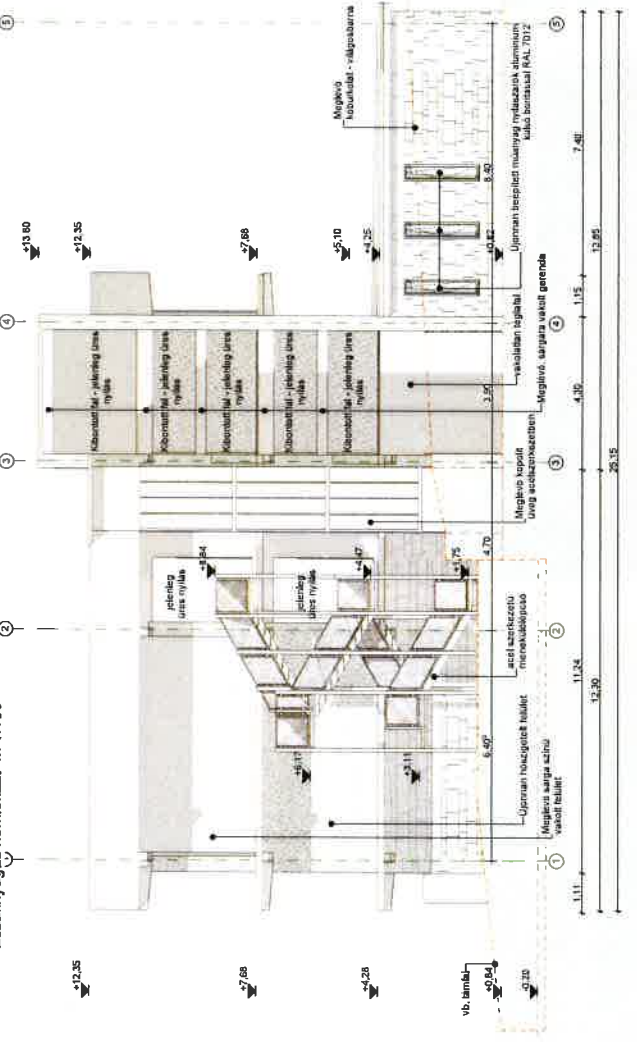
Készítette: ...  
 Dátum: ...  
 M 1:100 EF-06



**Délnyugati homlokzat M 1:100**



**Északnyugati homlokzat M 1:100**



Műhely: Budapest, Bolyai u. 40. Bt. 4-01

**PAÁL VÉRTANÚVÉDELMI ÉRTÉKELÉSI ÉS VÉDELMI IRODA**

Magyar Nemzeti Műemlékvédelmi Hivatal

Projekt neve: ...	M 1:100	EF-08
Projekt helye: ...		
Projekt dátuma: ...		



10420000.pályázat: 40.00 - 420.000.000

**Megújuló szálloda funkcionális épület fejlesztése és átalakítása  
ingatlanügyi akkreditált általános helyreigazítási rendszere**

**Felveteli Állapot felőlről**

ZALAGART ÉPÍTÉSZ BUDA KFT. 1042 Budapest, Kelenföldi út 103. sz. 10. emelet. Közvetítő: Ingatlanügyi Akkreditált általános helyreigazítási rendszere		EF-09
		2025. június 05.
Építési engedélyszám: 1/2025.06.05 Állapot: 1. állapot Tervező: Ingatlanügyi Akkreditált általános helyreigazítási rendszere		
Felvetési hely: 1042 Budapest, Kelenföldi út 103. sz. 10. emelet. Felvetési terület: 1042 Budapest, Kelenföldi út 103. sz. 10. emelet.		





Állásértékelés: 10,00 - 430,00 m<sup>2</sup>

**Meglévő szállóca funkciójú épület felújítása és átalakítása  
annál nyitva átkeresztelt átállás utólagos közbiztonsági rendezésére**

**Légitelők**

<p><b>SAJÁRT ÉPÍTÉSI BUDA ÉRT</b>          1053 Zalaegerszegi u. 10. sz. ház          4025 Zalaegerszeg, Zala Megye          Értékelési és Mérési Osztály</p>	<p>SAJÁRT ÉPÍTÉSI BUDA ÉRT          1053 Zalaegerszegi u. 10. sz. ház          4025 Zalaegerszeg, Zala Megye          Értékelési és Mérési Osztály</p>	<p>ÉRTÉKELÉSI ÉS MÉRÉSI          1053 Zalaegerszegi u. 10. sz. ház          4025 Zalaegerszeg, Zala Megye          Értékelési és Mérési Osztály</p>	<p>ÉRTÉKELÉSI ÉS MÉRÉSI          1053 Zalaegerszegi u. 10. sz. ház          4025 Zalaegerszeg, Zala Megye          Értékelési és Mérési Osztály</p>
---	--	---	---



**Tervezett Alkalmazási helyszínrajz**

**Megjövő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása azelőtt nyelvi akkreditált általános ésszveggy középiskola rendeltetésre**

TERVEZŐI IRODA	TERVEZŐI NEVÉN	TERVEZŐI	M 1:1000	ET-01
SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A
SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT	SAKALMI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A	1125 Budapest, Kőműves ut 11/A

É





**övezet**  
teltek területle  
Lic-31XV-A11  
6034 m<sup>2</sup>

**övezet becsült területi határolásait**  
becsült területi  
számérték  
területi alatti  
zöldfelület  
épületmagasság

**övezet**  
teltek területle  
Lic-31XV-A11  
6034 m<sup>2</sup>

**tervezett állapot beépítési paraméterei**  
területi alatti  
becsült területi  
területi alatti beépítettség  
számérték  
területi alatti  
zöldfelület  
épületmagasság

**Tervezői helyszínrajz**

nyilvános példányon: 40.00 - 420.00.0000

Művelet: Szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása melyet követően a lakóterületi általános élevesztő középiskola rendeltetésére		Tervezői helyszínrajz	
Művelet megnevezése: SZÁLLODA ÉPÜLET FELÚJÍTÁSA ÉS ÁTALKAKTÁSA		Művelet jelölése: ET-02	
Művelet helye: 1000/1000/1000/1000		Művelet mérete: 1:500	
Művelet dátuma: 2023.08.01		Művelet státusza: Tervezés	
Művelet készítője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		Művelet ellenőrzője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.	
Művelet vezetője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		Művelet ellenőrzője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.	
Művelet ellenőrzője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		Művelet ellenőrzője: ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.	

**Művelet megnevezése:** SZÁLLODA ÉPÜLET FELÚJÍTÁSA ÉS ÁTALKAKTÁSA

**Művelet jelölése:** ET-02

**Művelet mérete:** 1:500

**Művelet dátuma:** 2023.08.01

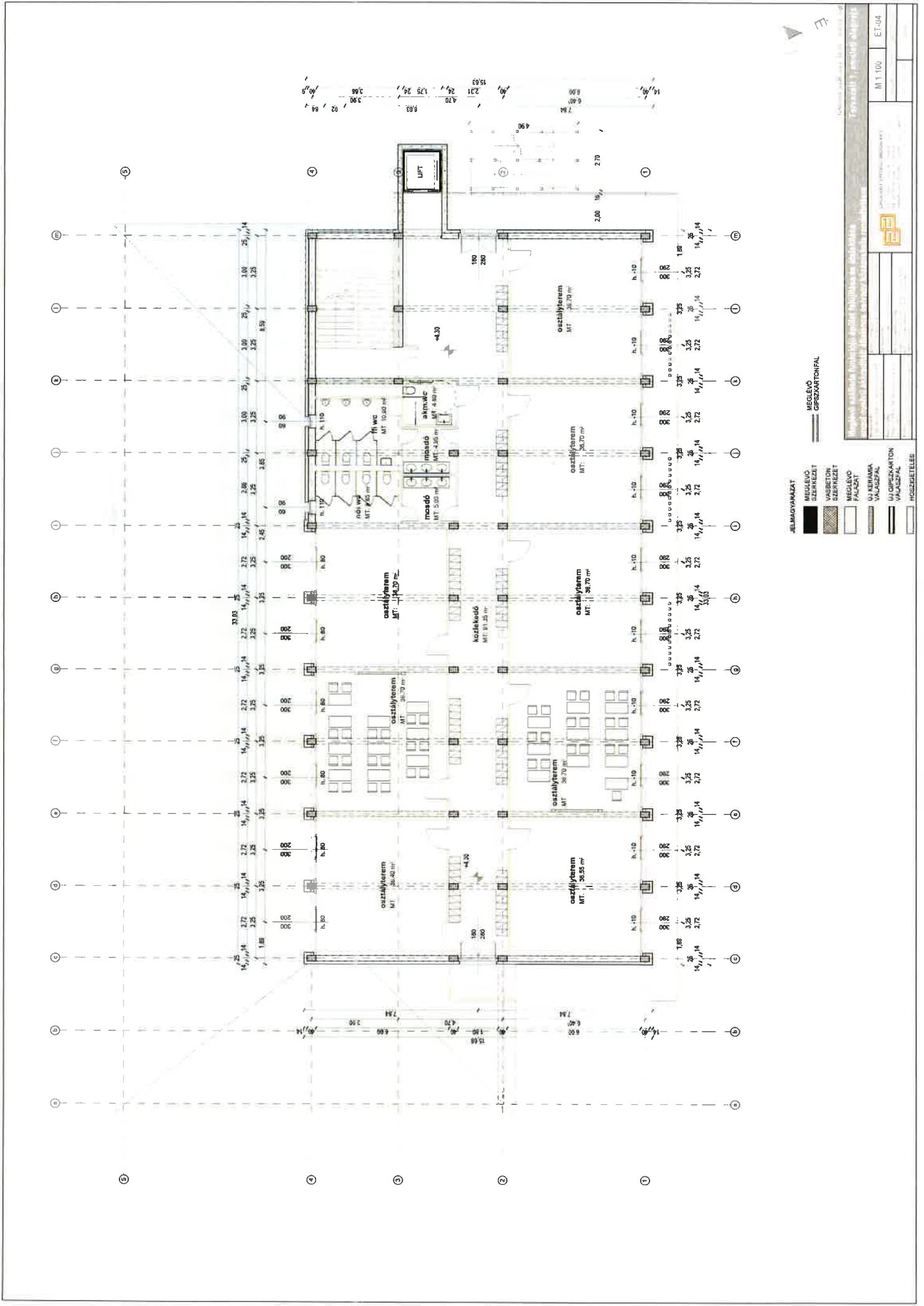
**Művelet státusza:** Tervezés

**Művelet készítője:** ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

**Művelet vezetője:** ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

**Művelet ellenőrzője:** ZALA-ART ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

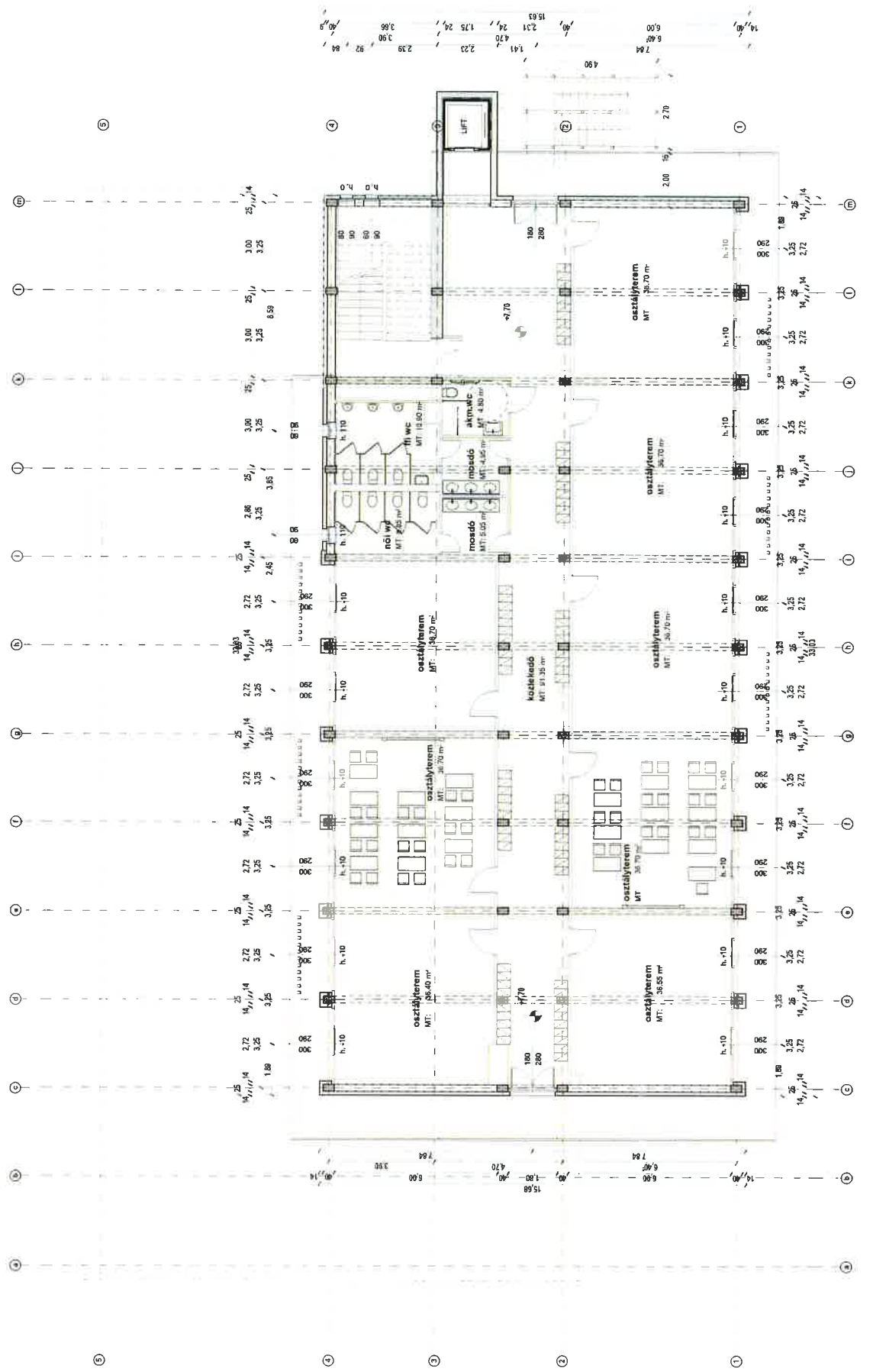




- JELMAGYARLAT**
- MEGLEVO SZARKHEZET
  - VASZETON SZARKHEZET
  - MEGLEVO FAL-ÉRT
  - ÚJ KERÁMIA FAL-ÉRT
  - ÚJ GIPSZKARTON VAJÉRT
  - HOSZBETÉTEL
  - MEGLEVO GIPSZKARTONFAL

Építési terv  
 Tervező: ...  
 M 1:100  
 ET/04

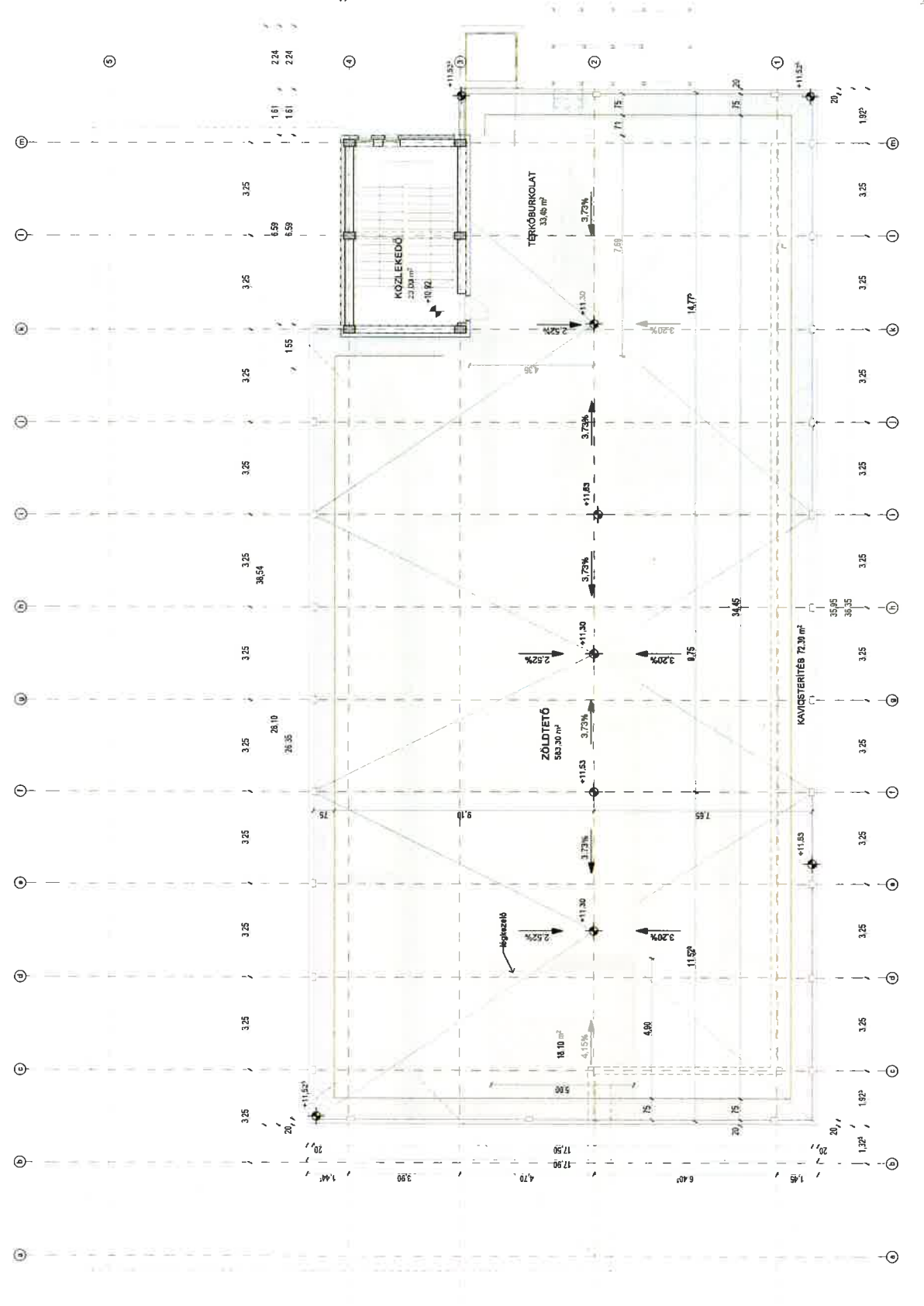




- BELMAGYARAZAT
- MEGLEVO SZERKEZET
- MEGLEVO GIPSZKARTONFAL
- VASBETON SZERKEZET
- MEGLEVO UJ KERAMIA FALAZAT
- UJ GIPSZKARTON VALASZFAL
- UJ GIPSZKARTON VALASZFAL
- HOSSZU TELLES

Tervező: P. ...	M 1.100
ET-103	

Készítette: ...	Ellenőrizte: ...	Folyósította: ...



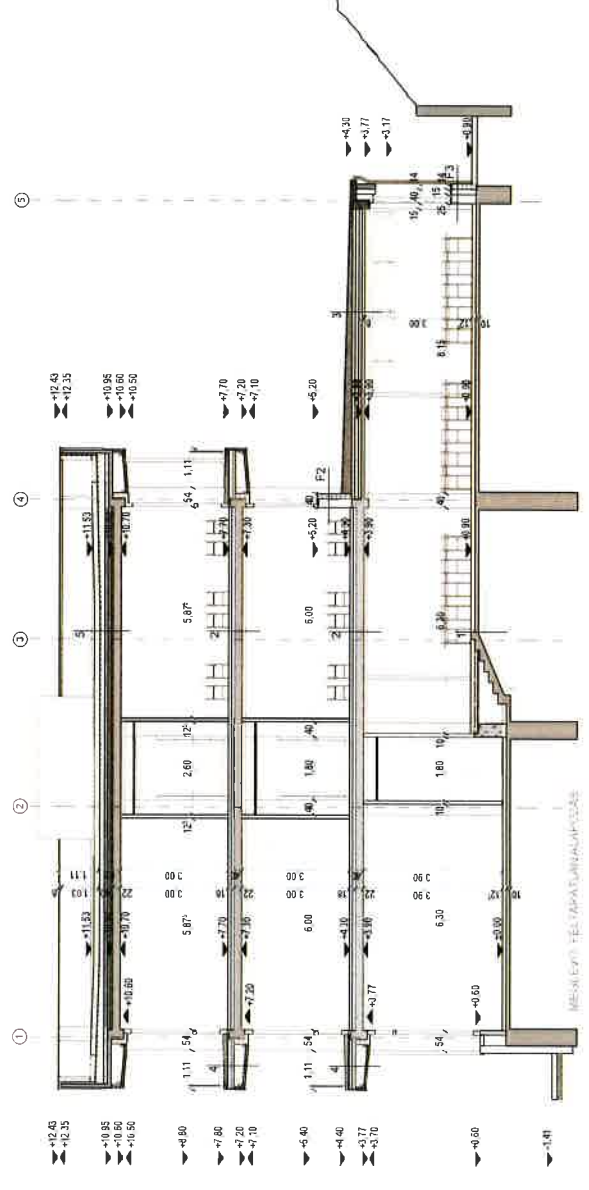
Alkotó: Dr. Péter Kovács, 2018.05.15. 1:100

Magyar Építész Kamara Budapesti Területi Szakosztály  
 1052 Budapest, Rózsák tere 10. emelet  
 Tel: +36 1 465 1111, Fax: +36 1 465 1112  
 www.epk.hu



Tervező: Dr. Péter Kovács	
M 1:100	
E1-106	

TERVEZETI ÁLLAPOT A-A METSZETI M1 100

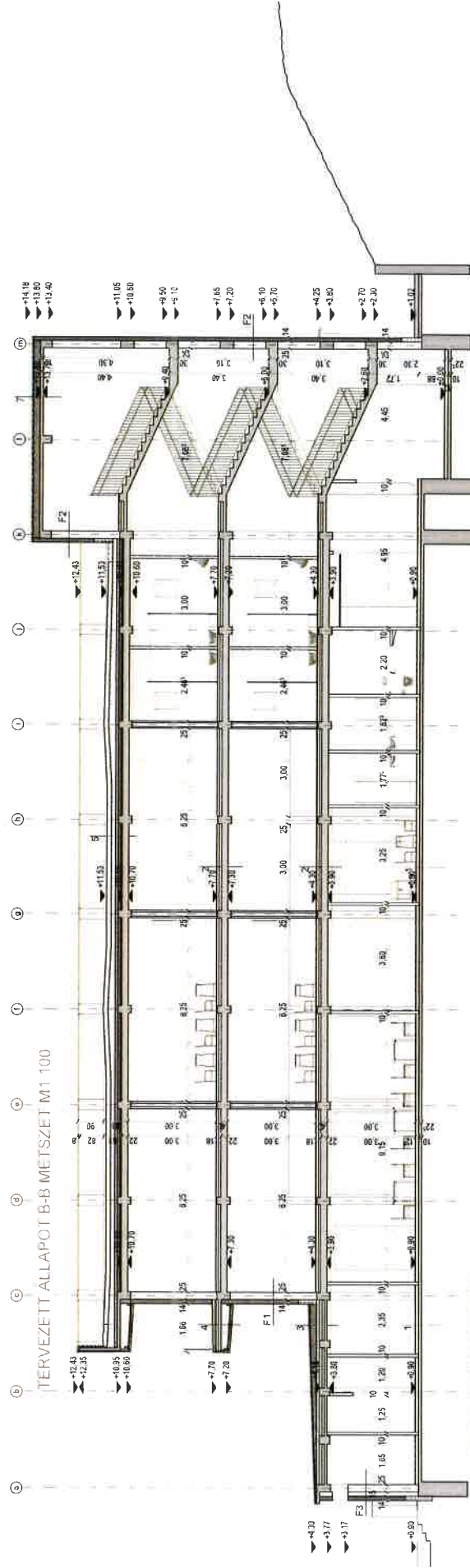


RÉTEGREND

1. FELSZÖNTI PADLÓ  
 20 mm akasztókeret  
 100 mm akasztópanel (meglévő szerkezet)  
 100 mm akasztópanel (új) (maglóbernyű) (új szerkezet)  
 200 mm akasztópanel (maglóbernyű) (új szerkezet)
2. KOZMÉNDSÓ FÖDÉM  
 10-15 mm akril felületi felhártya burkolat  
 20 mm alátétpergely  
 80 mm kiválasztott szelvényű EPS szigetelő (új szerkezet)  
 220 mm EPS szigetelő (maglóbernyű) (új szerkezet)  
 15 mm bitó; vízszigetelés
3. FÜLSZÖNT FOLTI NEM JÁRHATÓ TETŐFÖDÉM  
 58 mm gerendák szára, mosott kavic, bitumból álló cement, 15-32 mm gerendák alátétele  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150)  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 80 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 15 mm bitó; vízszigetelés  
 15 mm bitó; vízszigetelés
4. KÜLSŐ POLYVOSÓ  
 13 mm külső GRES tep burkolat és rugósztűcső  
 100 mm közszerű téglák (Eckhof ZS 3)  
 50/50 mm külső cement esztétika (Eckhof ZS 3)  
 50 mm hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 100)  
 80 mm hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 100)  
 80 mm maglóbernyű (új)  
 60/120 mm mekká zsinthyelvényburkolat  
 2780 mm ábrnyozástaló hőszigetelő szelvény (EPS - maximum 40 cm-es ábrnyó)  
 15 mm RIGIDUR HI gipszoldalsó  
 30 mm víznyelvények hőszigetelő burkolat (ROCCWOOL Forest New B) víznyelvények

5. ZALDTETŐ  
 150 mm ábrnyozástaló, szelvényű (100/300/150) zábrnyó, (új szerkezet)  
 ábrnyozástaló, szelvényű (100/300/150) zábrnyó, (új szerkezet)  
 ábrnyozástaló, szelvényű (100/300/150) zábrnyó, (új szerkezet)  
 20 mm ábrnyozástaló, szelvényű (100/300/150) zábrnyó, (új szerkezet)  
 20 mm ábrnyozástaló, szelvényű (100/300/150) zábrnyó, (új szerkezet)  
 100 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 50 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 50 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 220 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 15 mm bitó; vízszigetelés
6. JÁRHATÓ TETŐ  
 15 mm bitó; vízszigetelés  
 15 mm bitó; vízszigetelés  
 15 mm bitó; vízszigetelés  
 40 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 40 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 40 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 40 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 20 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 20 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 20 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 20 mm FÁTRATEX EPS Válaszfal szigetelő (15 mm vastag)  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 50 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 220 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 15 mm bitó; vízszigetelés
7. LEPCŐSÓHÁZ TETŐ  
 50 mm gerendák szára, mosott kavic, bitumból álló cement, 15-32 mm gerendák alátétele  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 40 mm FOLTOZÓ  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150)  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150)  
 200-200 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150)  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 100 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 50 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 220 mm EPS hőszigetelő (AUSTROTHERMATM 150) - gerendák között  
 15 mm bitó; vízszigetelés
- F1. MEGLEVŐ FALHÓSZÖRGETÉLES FAL  
 40 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 150 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 250-450 mm maglóbernyű falazat (legátalálható)  
 15 mm bitó; vízszigetelés
- F2. ÚJ HÓSZÖRGETÉLES FALHÓSZÖRGETÉLES FAL  
 40 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 150 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 250-450 mm maglóbernyű falazat (legátalálható)  
 15 mm bitó; vízszigetelés
- F3. MEGLEVŐ KÖZBINKALÓDÁS FALHÓSZÖRGETÉLES FAL  
 40 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 150 mm EPS (AUSTROTHERMATM 80)  
 250-450 mm maglóbernyű falazat (legátalálható)  
 15 mm bitó; vízszigetelés

TERVEZETI ÁLLAPOT B-B METSZETI M1 100



MELELVŐ VÁLÁSZFAL

MELELVŐ SZERKEZET	[Diagram]
VÁRSZETON SZERKEZET	[Diagram]
MELELVŐ FALAZAT	[Diagram]
ÚJ VÁLÁSZFAL	[Diagram]
MELELVŐ VÁLÁSZFAL	[Diagram]
MELELVŐ HÓSZÖRGETÉLES	[Diagram]
MELELVŐ ÚJ SZERKEZET	[Diagram]

TERVEZETI ÁLLAPOT

GAJGÁRI ÉPÍTÉSZ IRODA ÉS TERVEZŐ

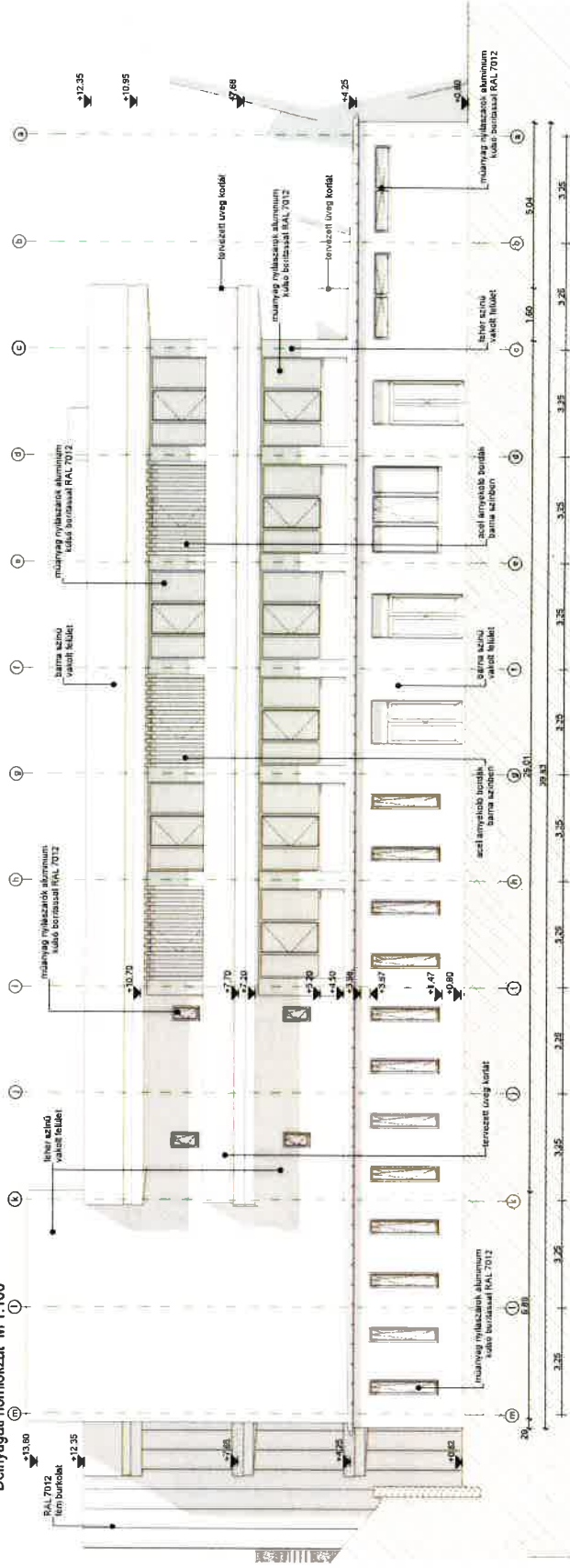
M1 100

E 147

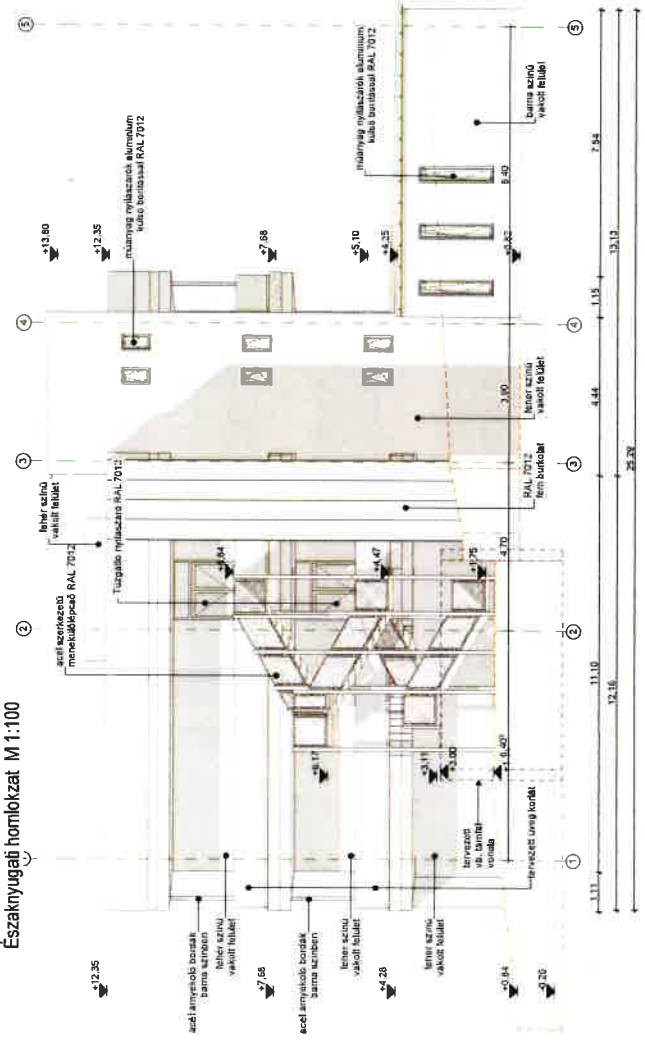




Délnyugati homlokzat M 1:100



Északnyugati homlokzat M 1:100



Tervezői leírás (szelvény)

Működés céljából funkcionális céljait felépítés és használat megkezdésétől számított 10 évig tartó időtartamra tervezik.	
M 1:100	E 1:09



építészeti pályázat: 40/09-4/2016-0102

**Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása  
annál nyitni aknázható általános érvényű közepes méretű rendezőtérségre**

Tervezett látványtervek 1.

		<b>ZALAEGERSEGI ÉRTÉKESÍTÉSI TÁRSASÁG ZRT.</b> 8200 Zalaegerszeg, Árpád utca 10. 6711101 Adószám: 15303012-6-0130111 Fenntartó: Zalaegerszegi Értékesítési Társaság Zrt.		<b>ET-10</b> Építészeti pályázat: 40/09-4/2016-0102	
Tervező: ZALA ÉPÍTÉSI IRODA KFT. 8200 Zalaegerszeg, Árpád utca 10. 6711101 Adószám: 15303012-6-0130111		Tervező: ZALA ÉPÍTÉSI IRODA KFT. 8200 Zalaegerszeg, Árpád utca 10. 6711101 Adószám: 15303012-6-0130111		Tervező: ZALA ÉPÍTÉSI IRODA KFT. 8200 Zalaegerszeg, Árpád utca 10. 6711101 Adószám: 15303012-6-0130111	



Telepítési engedélyszám: 49/001/2019/00001

**Tervezett lakóépítvények 2.**

Meglévő szálloda funkciójú épület felújítása és átalakítása  
szegedi nyelvi akkreditált általános és/vagy középiskola reménytelenre



**ZALAART ÉPÍTÉSZ BUDA KFT.**  
1051 Budapest, Széchenyi közpályaudvar 11. épület  
11. emelet, 1103. sz. iktatóhely  
Tervező: ZALAART ÉPÍTÉSZ BUDA KFT.

Projektvezető: **ELŐADÓ**  
Tervező: **ELŐADÓ**  
Készítők: **ELŐADÓ**  
Tervezői vezető: **ELŐADÓ**

Projektvezető: **ELŐADÓ**  
Tervező: **ELŐADÓ**  
Készítők: **ELŐADÓ**  
Tervezői vezető: **ELŐADÓ**

ÉT-11

11/2019. (II. 14.) Korm. rendelet

2019. 02. 14.



Projektjelölés: 20/00-A141/2012

**Megjávó eszakioldos kumisközi épület felújítása és átalakítása  
mellet nyelvhelyes állásértékelés évszázadok központi kódszámára**

**Tervezett látványtervek 3.**

Munkaterv címe: Megjávó eszakioldos kumisközi épület felújítása és átalakítása	Munkaterv jelölése: E1-12
Munkaterv készítője: Zs. A. K. Építész Iroda Kft.	Munkaterv készítésének időpontja: 2012. 04. 20.
Munkaterv elkészítésének helye: Budapest, Deák téri utca	Munkaterv készítésének helye: Budapest, Deák téri utca
Munkaterv készítőjének neve: Zs. A. K. Építész Iroda Kft.	Munkaterv készítőjének címe: Budapest, Deák téri utca
Munkaterv készítőjének címe: Budapest, Deák téri utca	Munkaterv készítőjének telefonszáma: +36 1 234 5678
Munkaterv készítőjének telefonszáma: +36 1 234 5678	Munkaterv készítőjének e-mail címe: zsak@zsak.hu
Munkaterv készítőjének e-mail címe: zsak@zsak.hu	Munkaterv készítőjének honlapja: www.zsak.hu
Munkaterv készítőjének honlapja: www.zsak.hu	Munkaterv készítőjének bankja: OTP Bank
Munkaterv készítőjének bankja: OTP Bank	Munkaterv készítőjének számlaszáma: 1111-1111-1111
Munkaterv készítőjének számlaszáma: 1111-1111-1111	Munkaterv készítőjének adóazonosítója: 11111111-1111
Munkaterv készítőjének adóazonosítója: 11111111-1111	Munkaterv készítőjének cégjegyzékszámja: 11111111-1111
Munkaterv készítőjének cégjegyzékszámja: 11111111-1111	Munkaterv készítőjének törzsszáma: 11111111-1111



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**11. számú melléklet: ellenérdekű ügyfél kérelme**

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**

**Városrendezési és Főépítési Iroda**

**Hatósági Csoport**

[Merth.Aniko@hegyvidek.hu](mailto:Merth.Aniko@hegyvidek.hu)

Tisztelt Szentgáli Gabriella Csoportvezető!

Alulírott **Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia, 1121 Budapest, Normafa út 29/a. szám alatti lakos** (szendreyj@t-online.hu) az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz.

A 1121 Budapest, Normafa út 28. (hrs.: 9453) szám alatti - a Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság a tulajdonában lévő - ingatlanán a Kölyöksarok Alapítvány (székhelye: 1022 Budapest II. kerület, Bogár utca 26/B) szóbeli és írásbeli tájékoztatása szerint angol akkreditált általános iskola kialakítását kezdte meg. Az iskolát 2020. szeptembertől 250 fő, 2023. tanévtől 350 fő tanulóval kívánja üzemeltetni. A jelenlegi épület átalakítása jelentős ütemben halad és a Budapesti Brit Nemzetközi Akadémia a honlapján (<https://bbiacademy.net/new-building-normafa/>) 2020. augusztus 21.-én kezdődő tanítási évre tanulókat toboroz.

A Budai hegység 2004 óta az európai ökológiai hálózat része és a Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetvédelmi területe. A Normafa út felső szakasza közvetlen kapcsolatban van a Natura 2000 besorolású Normafa Parkkal. A Normafa út az egyetlen forgalomcsillapított út, ahol eddig a kirándulók, a gyerekekkel sétálók vagy a sportolni vágyók komolyabb balesetveszély nélkül juthattak fel a "Budapest tüdejeként" nyilvántartott kiránduló helyre. Alapos okkal feltételezhető, hogy az iskola által generált nagyobb forgalom kihatással lesz a Normafa Park környezetére, élővilágára is.

Én és velem együtt a Normafa út lakóinak túlnyomó többsége, akik a Zöld Normafa Utat társaság tagjai feltjük a jelenleg még közlekedési- és környezeti túlterheléstől mentes lakókörnyezetet, ezért a Pro Urbe Kft.-vel közlekedési szakvéleményt készítettünk a Budapest XII. kerületi Normafa út közlekedéséről, amely bemutatja a jelenlegi és azt a helyzetet, amit a 2020. szeptemberétől tervezett angol iskola működése eredményezne. A tervezett iskola a kertvárosias jellegű – lakó- pihenő övezetbe tartozó - Normafa út közlekedési- és környezeti terhelésének jelentős mértékű megnövekedését eredményezné. A csatlótt szakvélemény által megerősített álláspontunk szerint az épített környezet adottságai nem bírná el 250 majd 350 tanuló, az iskola tanárai és egyéb munkavállalói által 434 %-ra emelkedő gépjárműforgalmat balesetveszély és jelentős környezeti terhelés megnövekedése nélkül.

Amennyiben a Normafa út 28. számú ingatlan tulajdonosa településképi bejelentéssel él és a jelenleg szálloda funkciójú épület rendeltetés módosítását kezdeményezi kérem, hogy közvetlen érintettségemre tekintettel, **ügyféli jogállásomat megállapítani és az eljárás során az ügyfelet megillető jogokat részemre biztosítani szíveskedjenek.**

Budapest, 2020. május 19.

Melléklet: Pro Urbe Kft. Közlekedési Szakvéleménye.

Tisztelettel:

Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**12. számú melléklet: szakvélemény**



# PROURBE

PRO URBE KFT. – 1034 Bp. Szomolnok u. 14. Tel.: +361 250564 Fax: +361 4532592 e-mail: prourbe@prourbekft.hu

---

[www.prourbekft.hu](http://www.prourbekft.hu)

## **Budapest, XII. kerületi Normafa út közlekedési szakvélemény**



**Dátum: 2020. március**

**Megrendelő: Zöld Normafa Utat Társaság**

# PROURBE

PRO URBE KFT. – 1034 Bp. Szomolnok u. 14. Tel.: +361 250564 Fax: +361 4532592 e-mail: prourbe@prourbekft.hu

www. prourbekft.hu

## Budapest, XII. kerületi Normafa út közlekedési szakvélemény

Dátum: 2020. március

Megrendelő: Zöld Normafa Utat Társaság

**Generáltervező: PRO URBE MÉRNÖKI ÉS VÁROSRENDEZÉSI KFT.**

Ügyvezető igazgató: Babós Gyula

Felelős tervező: Könczey Gábor

Tervező: Elek Tamás



Könczey Gábor



Elek Tamás



Babós Gyula

Kamarai nyilvántartási szám:

13-1025

01-14146, 01-64480

Tervezési jogosultság:

Tkő, KÉ-T

MVE-KÉ

## Tartalomjegyzék

<b>1.A jelenlegi állapot.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Útviszonyok.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Forgalmi viszonyok.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Részleges beláthatatlanság, torlódás az Eötvös útra kihajtásnál.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. Járdahiány a Normafa út közel kétharmadán.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5. A 20 km/h sebességkorlátozás figyelmen kívül hagyása .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Jövőbeli előrejelzések.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Normafa úti lakószám jelentős növekedése.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. A tervezett iskola várható forgalmi hatása.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Környezetvédelmi hatás.....</b>	<b>20</b>
<b>3. Szakmai következtetés.....</b>	<b>22</b>

A Zöld Normafa Utat Társaság azzal a feladattal bízta meg a Pro Urbe Kft.-t, hogy a budapesti XII. kerületi Normafa út közlekedéséről készítsen szakvéleményt, mely bemutatja a jelenlegi helyzetet és azt a helyzetet, ami a 2020. szeptemberétől tervezett 1121 Bp. Normafa út 28. (helyrajzi szám: 9453) alatti angol iskola működése eredményezne.

## **1.A jelenlegi állapot**

### **1.1.Útviszonyok**

A Normafa út az Eötvös út két pontját összekötő lakóövezeti kiszolgáló út, gyenge minőségű szilárd burkolattal, az autós forgalom számára osztatlan útfelülettel, az útpálya egyik oldalán szakaszonként létező, sok helyen megsüllyedt vegyes burkolatú járdával. A felszíni vízelvezetés kezeletlen.

A használható **burkolatszélesség 3,55 m(!) és 4,60 m között változik** természetes eloszlás szerint. A jelenlegi szabványos legkisebb városi sáv szélesség 3,00 m. Az út szélessége, mint jelentékeny determináció akként jelentkezik, hogy **láthatóan csak a jelentős forgalomkorlátozás teszi alkalmassá az utat a forgalom lebonyolítására**. Több helyen a kiemelt szegély még a kikerülést is nehezíti. Ha a burkolat szintjétől magasabban is vizsgáljuk az adottságokat, a szabadon tartandó közúti ürszelvény is kérdéses a világítási és távközlési oszlopok mellett, például a kisebb transzformátor és távközlési elemek miatt is. Az út egyirányúsítása nem lehetséges, mivel az utca mintegy 1,5 km hosszú és az egyetlen kihajtást belőle a szűk, Mátyás király útja felé egyirányú, Vilma út jelenti. Éppen ezért a közlekedés biztosítása és a lakókönyezet védelme mellett a jelentékeny forgalomkorlátozás, a lakó-pihenő övezeti besorolás jelenti a fennálló helyzetre az egyedüli megoldást.

### **1.2.Forgalmi viszonyok**

A Normafa út az Özike útig a **KRESZ 39/A. § Közlekedés lakó-pihenő övezet szerinti besorolású**, ennek megfelelően járművel legfeljebb 20 km/óra sebességgel szabad közlekedni. A behajtás az út mindkét végén korlátozott (lakó-pihenő övezeti besorolás és célforgalom), az átmenő forgalom elhanyagolható, a saját forgalom a besorolásnak megfelelő.

A Normafa út 1-59. alatt – számításaink szerint – 113 család lakik, a családoknak gyakran 1-2 autója van, több helyen cégek is be vannak jelentve. A 14. számú telken most épül egy 7 lakásos társasház, a 9 üres telekből van, ahol már elkezdték az építkezést előkészíteni.

Az utca aljának közvetlen bejáratánál van egy CBA, a Fogas pizzéria és a Bajai Halászsárda, a Fogaskerekű megállójának másik oldalán a forgalmas Szamos cukrászda és egy gyógyszertár.

**Az utca forgalmára hatással működő szolgáltatók nyitva tartása:**

NYITVA TARTÁS	hétközben	szombat	vasárnap
CBA	6.30-20.00	7.00-18.00	7.00-16.00
Szamos cukrászda	9.00-19.00		
Svábhegyi patika	8.00-19.30	8.00-13.00	
Fogas pizzéria	11.30-22.00		11.30-18.00
Bajai halászsárda	H: zárva, K-P: 11.30-20.00		11.30-18.00
121. sz. Posta	8.00-12.00	12.30-15.30	
Felnőtt orvosi praxis	8.00-12.00	15.00-19.00	
Gyerekpraxis	H: 13-17, K: 9-12, SZ: 13-17, CS, P: 9-11		

A Normafa út felső részén levő Alkony úttól az utca kezdő pontja irányába hajt ki az Eötvös útra az autósok több mint  $\frac{3}{4}$ -e. Itt, a Svábhegyi fogaskerekű állomáshoz közeli, az utca házszámítás szerinti eleje (Bajai halászsárda, Posta, Normafa Gondozási Központ, orvosi rendelő) munkanapon, a délelőtti és délutáni rendelések miatt a Normafa út nehezen járható reggel 8 órától 12 óráig és délután 15 órától 19 óráig nehezen járható az ott parkoló autók miatt, amik a járdát is igénybe veszik. Teherautóval, személyszállító járművekkel ebben az időszakban különösen nehézkes az elhaladás ezen a szakaszon. **Az úttest szűkössége miatt két normál méretű autó sem nem fér el egymás mellett,** az egyiknek a járdára vagy az úttest szélére kell lehúzódnia.

A forgalom mértéke 7.30-9.00 között csúcsosodik. Ekkor már minden nyitva van és jönnek az orvosi rendelésre is, többen parkolni is próbálnak közvetlenül a rendelők előtt – szabálytalanul. Az Eötvös út mint befogadó út szintén telített és a 21, 21/A, 212 buszforgalom is a napi legsűrűbb menetrend szerint zajlik. Az orvosi rendelő körüli nehéz helyzet kézzelfogható, szomorú példája a járdában lévő távközlési akna beszakadt fedőlapja, ami nem bírta az autók terhelését. Ezen a szakaszon a jelen állapotban is nehézkes a személyautók egymás melletti elhaladása, teherautók számára pedig lehetetlen.

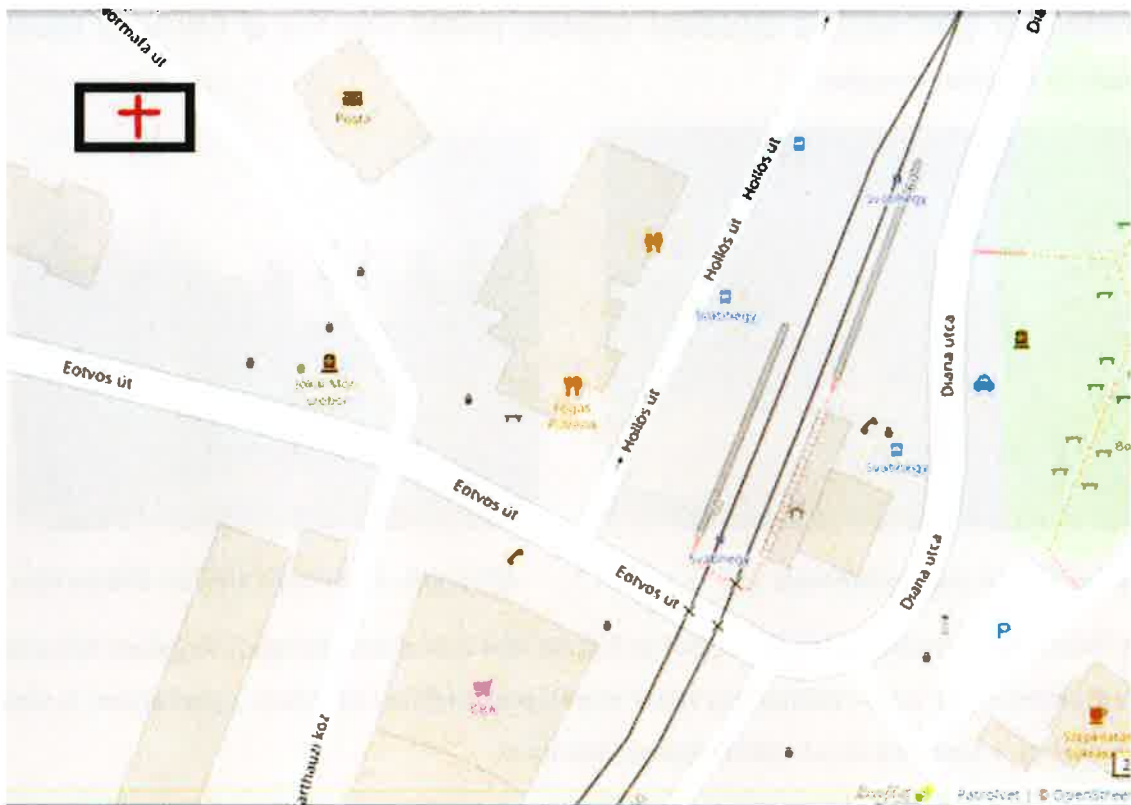


A 39. és a 25. számú ingatlanok között az út szintváltozása közel 25 m kb. 220 m hosszon, ez bizonyos szakaszon 10% fölötti lejtés, ami önmagában is – éppen a tervezett iskola előtt – forgalomcsillapítást indokol.

Az út másik vége hétköznap kényelmesebben járható, itt az Ózike utcai óvoda és a Normafa Idősek Otthona intézmények generálnak forgalmat. Itt jelenleg átalakítások folynak a „Normafa Kapuja” projekt részeként, ennek várható forgalmi hatásai még nem ismeretesek. A Hegyvidék Önkormányzat tájékoztatása szerint a jelenlegi parkolókapacitás csökken. Emiatt feltételezhető, hogy a hegyre feljövők a fizetős parkolón túl a környező utcákban parkolnak, s ez érintheti a Normafa út felső részének környező utcáit.

### **1.3. Részleges beláthatatlanság, torlódás az Eötvös útra kihajtásnál**

Az Eötvös útra a forgalmi kapcsolódás a Normafa út házszámozás szerinti elején határozottan nehézkes, a reggeli és a délutáni csúcsidőszakokban az autók torlódnak az utcában az orvosi rendelőn túl a 7-9. számig, mivel a (lenti képen piros kereszttel jelölt) rendelő melletti és a posta előtti néhány parkoló nem elég a postára jövők, a betegek vagy az orvosok, védőnők részére. Az egyik orvos elmondása szerint ez a kerületben az egyetlen rendelő, ahol az orvosok parkolása megoldatlan. **A kihajtás a torlódáson túl a hegyesszögű csatlakozás következményeként előálló részleges beláthatatlanság** – időnként az Eötvös úton szabálytalanul parkoló autók miatt is – a „rálátási háromszög” hiánya kifejezetten balesetveszélyes. (Sajnos történtek is itt már balesetek, 2015. szeptember 14-én egy kerékpáros vesztette életét az Eötvös úton).



*Balról Eötvös út*

*Normafa út, postával előtte parkolók*



*Lent redős tetejű építmény a CBA, jobb oldalt vörös tetős a Fogas pizzéria és Bajai halászsárda.*

Ugyanitt fordul be a 21-es busz a Hollós úti megállóba, miközben a gyalogos átkelés a CBA üzlethez védtelen, ugyanitt csatlakozik az Eötvös úttal az üzletet feltöltő üzemi forgalom,

valamint az épülő lakópark építészeti forgalma, továbbá jelen van az Eötvös úti kijelölt parkoló forgalmi mozgása.



*Balra Eötvös, jobbra Normafa út*



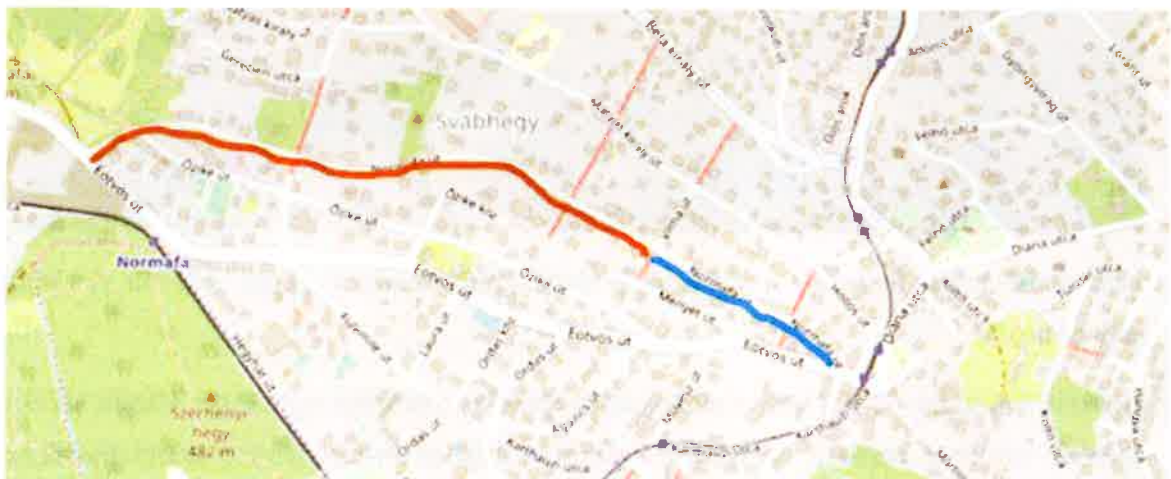
*Kitekintés a Normafa útról az Eötvös útra*

A Normafa út házszám szerinti végéről az Eötvös útra csatlakozó (behajtó) forgalom helyzete kényelmetlen, az utak csatlakozása közel merőleges, a rálátás nehézkes a garázs-sor, a sűrű növényzet, a kerítések és a bicikliút keresztezés miatt.

#### 1.4. Járdahiány a Normafa út közel kétharmadán

A gyalogosközlekedés nehézkes és balesetveszélyes, mert az **utca kétharmadán, a Vilma úttól a fenti végéig nincs kiépített járda, illetve ahol van, ott a járdán parkoló autók miatt a gyalogosok gyakran az autóra kényszerülnek.**

*A Normafa út lenti térképén a kék szín jelöli a járdát, a sárga a járdanélküli szakaszt (ezen néhol egy-két ház előtt van járda, de nincsen folyamatos járda).*





A babakocsival közlekedők rendszerint nem férnek el a járdán a két keréssel parkoló autók miatt. A Normafa utat nemcsak az itt lakók használják, hanem mindennap sokan itt futnak, mások a Svábhegyről a Normafa kilátóhoz itt sétálnak fel. Mivel az út több mint kétharmad részén nincsen járda, és több helyen az út szélessége miatt annak létesítésére sincs lehetőség, ezért itt a gyalogosok az úttest teljes egészét használhatják. Ez önmagában nagyon komoly forgalomkorlátozást jelent, hiszen a gépjárművek az út adottságai (éles, beláthatatlan kanyarok, lejtések, útszűkületek stb.) miatt a járda nélküli helyen csak lépésben haladhatnak, folyamatosan készen arra, hogy az úttesten gyalogosok, kerékpárosok, gyerekek tartózkodhatnak.

### **1.5. A 20 km/h sebességkorlátozás figyelmen kívül hagyása**

**A Normafa út lakó-pihenő övezet szerinti besorolása miatt a megengedett maximális sebesség 20 km/h, viszont jónéhány autós figyelmen kívül hagyja a sebességkorlátozást, 40-50 km/órával hajt végig, amely növeli a kockázatot. Ez fokozott veszélyt jelent az összes gyalogosra, futókra, biciklisekre, sétálókra és az iskolás gyerekekre, babakocsis anyukákra.**

### **1.6. Az úttest rossz minősége**

#### Az út szolgáltatása:

- **A burkolat szélessége jellemzően 3,55-4,60 m közötti, állapota változóan elhanyagolt, kis teherbírású, több helyen erősen megsüllyedt.** A személyautók is csak oldalra húzódva tudnak elhaladni egymás mellett. Az út szélesítésére nincs lehetőség a villanyoszlopok és a tűzcsapok elhelyezkedése miatt.
- Ahol van járda, az kiemelt szegéllyel elkülönített változó burkolat anyagú, sok helyen megsüllyedt, karbantartatlan. A közúti forgalom által láthatón gyakran igénybe vett, letaposott.
- **A járdával ellenkező oldali burkolatszél-megtámasztás hiányzik, szegély nélküli.** A folyamatos erózió miatt töredezett, mállott. A lejtésviszonyok miatt jellemzően ezen az oldalon folyik el, szikkad a csapadékvíz. A többnyire erős hosszirányú lejtés miatt nagy sebességgel lefolyó víz hatására mély vízmosások képződnek, erős a talajerózió. Gyakoriak a 15-20 cm mély árkok a burkolat mellett. Az előrejelzések szerint a klímaváltozással összefüggésben a heves esőzések, viharok száma nőni fog, emiatt a

Svábhegyről lezúduló csapadékmennyisége az elkövetkező időben még inkább növekszik, és ez negatívan hat az út minőségére is.

- Összességében az út állapota jól tükrözi az út fekvéséből és környezeti adottságaiból fakadó mindazon determinációkat (szintkülönbségek, felszíni és felszín alatti jelentékeny vizek, a talajerózióknak való kitettsége), amelyek miatt az ellátandó forgalmat az út csak – sebességtartományban és gépjárműszámban is – jelentékeny korlátozás mellett tud csak kiszolgálni.



## 2. Jövőbeli előrejelzések

### 2.1. A Normafa úti lakószám jelentős növekedése

**Az utcában 9 üres telek is van, amelyek az elkövetkező években be fognak épülni.,** Jelenleg is társasház építkezések folynak, a Normafa út 14., a 15. és a 20. házszám nem régen talált új tulajdonosra. Várható az említett építkezések befejezését követően az ott lakók autóinak megjelenése is az utcában.

2019. októberben két hétköznapi reggel 8.00-9.00 között 62 autót számoltunk, ha ehhez hozzászámítjuk a 9 új családi ház, társasház forgalmát, akkor ez 89 autóra nő, mely továbbnöveli az út adottságából adódó jelentős korlátozás melletti használhatóságát.

Továbbá a Normafa út-Eötvös út sarkánál, az Eötvös út túloldalán a régi Svábhegyi szanatórium helyén pedig a hírek szerint 120 lakásos lakóparkot terveznek.

## 2.2. A tervezett iskola forgalmi hatása

A Cultural Heritage Development Kft. (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28., cégjegyzékszám: 01 09 327833, adószám: 26391292-2-43,) képviselőjétől, Mártha Ivántól és a Council of British International Schools (COBIS) iskolahálózatához tartozó Budapest British International Academy (1025 Budapest, Berkenye utca 13-15, Oktatási Hivatal azonosítója: 203126) és a majdani iskolát működtető Kölyöksarok Alapítvány (székhelye: 1022 Budapest, Bogár utca 26/b., nyilvántartási szám: 01-01-0011976, adószám: 18730104-1-41) vezetőjétől, Drazen Latinovictól a 2019. október 13-ai helyszínbemjáráson kapott szóbeli és az *Angol akkreditált általános iskola Közlekedés-parkolás* írásbeli anyag alapján **2020. szeptembertől 250 tanuló és 20 dolgozó** a várható létszám. 2020. februárjában <https://bbiacademy.net/new-building-normafa/> honlapjukon meghirdetett tájékoztatás szerint **2023-tól 350 diák** lenne.

*„Starting in September 2020, Budapest British International Academy is proud to announce the opening of the second BBIA campus in the vicinity of the Normafa National Park area and intended for educating students from Reception and all the way through International Baccalaureate Programme Years. The envisaged capacity of the new campus is 250 students for the first 2 years and 350 students for the 3rd year following the 2020 opening.”*

Fordítása: *„2020 szeptemberétől kezdve a Budapesti Brit Nemzetközi Akadémia büszkén jelenti be a második BBIA campus megnyitását a Normafa Nemzeti Park környékén, amelynek célja a befogadás és a hallgatók oktatása a nemzetközi érettségi program évein keresztül. Az új campus tervezett kapacitása az első 2 évben 250 hallgató és a 2020-as megnyitást követő harmadik évben 350 hallgató.”*

A beruházó közlése szerint az iskola saját belső utat és 15-20 férőhelyes parkolót tervez létesíteni az ott dolgozók és a tanulók hozzátartozói számára. Figyelembe véve a tervezett induló létszámot okkal feltételezhető a reggeli iskolakezdést megelőző és követő 45-60 perces időszámban az utca forgalmának többszöröződése. A fenti dokumentumban az áll, hogy 8-10 iskolabusz megjelenése várható az iskola közelében, naponta kétszer, továbbá, hogy ebből egy iskolabusz a Fogaskerekű megállója és az iskola között szállítaná a tanulókat, de a Hollós utcánál, Eötvös útnál csak a BKK buszainak, taxinak van megállási helye, nincs az iskolabusz várakozásának és mellette a szülői autók megállásra alkalmas terület.



A távlati forgalmat a jelenlegi forgalomnak, a beépítés növekedésének (lakóépületek) és az iskola hatásának az összegeként számítjuk.

**Tanulók száma:**

- a működés megkezdésekor 250 fő
- 2023-tól pedig 350 tanuló 350 fő

**Személyzet létszáma** – Mivel a beruházótól nem áll rendelkezésre egyértelmű szám, ezért a szintén a COBIS akkreditációjú Budapest British International School a [www.bbis.hu](http://www.bbis.hu) 2020 márciusában megtalálható adatai alapján, 200 fő tanulói létszám mellett a következő:

- 10 vezető
- 42 tanár
- 4 bizalmi
- 3 irodai dolgozó
- 4 támogató személyzet

**Összesen 63 fő**

Mivel ez a létszám egy 200 fős általános iskolára vonatkozik, ezért **a 350 fős üzemelés esetén ez a létszám szélső esetben akár 100 fő is lehet.** Azt feltételeztük, hogy a tanárok száma közel arányosan, hiszen a gimnáziumban is már több szaktanár dolgozik, a személyzeté kevésbé nő.

**Iskolabuszok** tervezett száma 8-10 db. (Az iskola *Közlekedés-parkolás* című anyaga alapján.)

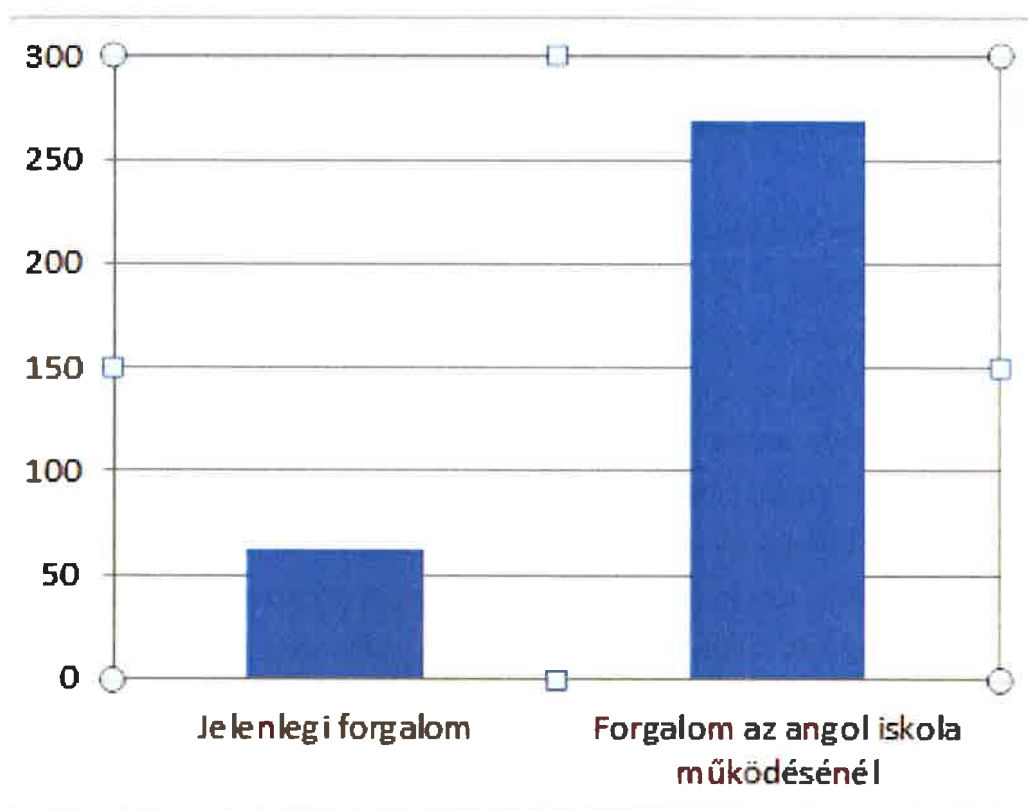
Típus: Mercedes Sprinter, befogadóképesség 10 fő

A forgalmi rend jelenleg az utcában kétirányú. A megfordulás egy iskolakezdési időszakban az utca adottságai miatt a személygépkocsik esetében lehetetlen. A buszok esetleg a szervizúton, vagy tolatással a bejáratnál megtehetik, de ez nem javasolható, mert ez csak fokozná a csúcsidőben várhatóan kialakuló torlódást, valamint pontosan a Normafa út 28-30.-nál egy nehezen belátható kanyar van, ami balesetveszélyt is okozhat. Ezért egyirányú forgalmat feltételezünk, aminek további magyarázata, hogy az iskolakezdési és végzési időszakban a kétirányú forgalom az útszakaszon és az Eötvös úti csomópontnál is az ellehetetlenüléshez vezetne. Ez azt jelenti, hogy a megjelenő forgalom a teljes utcaszakaszon megjelenik, de csak egyszer, ezzel szemben kétirányú forgalmi rend esetén az utca első szakaszán kétszeres forgalom jelenne meg (oda-vissza).

Nem számszerűsítjük, de forgalombiztonsági és a forgalom lebonyolódás szempontjából egyaránt figyelembe veendő, hogy a Normafa utcán jelentős a szabadidővel kapcsolatos forgalom (autós átmenő forgalom, kirándulnak, futnak, kerékpároznak, nordic walkingoznak).

#### **A forgalom számítása az iskola átadása utáni időszakra:**

Jelenlegi forgalom	62 Ejmű/ó
Az utcában épülő lakóépületek miatti forgalomnövekedés (7-8 ház)	27 Ejmű/ó
Iskolabuszokkal érkezők (10x10 =100 fő)	10 Ejmű/ó
Személygépkocsival érkezők (levonva belőle a hiányzások, együtt utazó testvérek és a tömegközlekedéssel érkezők miatt 80 főt, 350 fő összes -100 fő iskolabusz – 80 fő egyéb =170 fő)	170 Ejmű/ó
<u>Alkalmazottak 50%-os tömegközlekedés használatot (modal splitet) alkalmazva</u>	<u>50 Ejmű/ó</u>
<b>Összesen:</b>	<b>269 Ejmű/ó</b>



*Az autók számának növekedése (db személygépkocsi)*

**A fenti értékek szerint az utcában a forgalom a jelenleginek a 434 %-ára fog növekedni. Ez függetlenül az utcának a többi fejezetben felsorolt alkalmatlanságaitól semmilyen városrendezési, környezetvédelmi, forgalombiztonsági szempont szerint nem elfogadható!**

A parkolásra a beruházó és az iskolaüzemeltető 3 változatot dolgozott ki. Az 1. Változat szerint a telken 20 parkolóhely lenne. A dokumentumban ez áll 2. lehetőségénél: **„A legkedvezőbb megoldás a 9454 helyrajzi számú telek előtt 45 fokos beállású parkolósor kialakítása (2. változat) Ezt a KÉSZ terepalakításra vonatkozó 4.§-ának előírásai nem teszik lehetővé a telek részeként. Viszont az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 54.§ (7) bekezdése értelmében „Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni”. A terület és az építető közötti szerződés tehát biztosíthatja ezeknek a parkolóknak a kialakítási lehetőségét.**

*A mellékelt terv szerint így 11 további parkolóhely kialakítására van lehetőség, amelyek alkalmasak a rövid idejű parkolásra torlódás veszélye nélkül.*

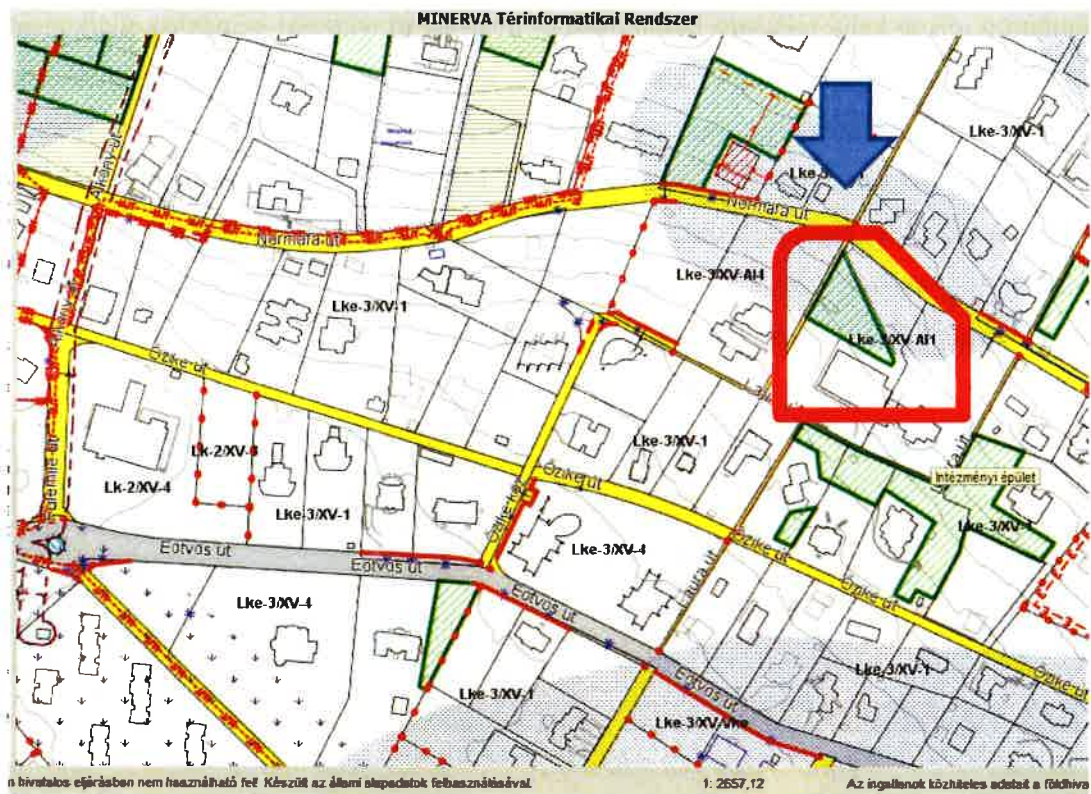


A 3. Megoldásról a fent nevezett dokumentumban ez áll: „Amennyiben az előbbi megoldás az Önkormányzat döntése értelmében nem oldható meg, akkor csak a telkeken belüli szervíz út kialakításával biztosíthatók további K+R parkolóhelyek (3. változat). A meglévő behajtó a 9454 helyrajzi számon kialakított új kihajtó közötti út mellett további 12 parkoló építésére van így lehetőség.”



Az Eötvös út fenti részéről behajtva a szervízút előtt közvetlenül a Normafa úton egy kisebb kanyar van (a lenti rajzon kék nyíl mutatja), melynél a láthatósági viszonyok korlátozottak, s ez balesetveszélyt jelenthetnek. A piros keret mutatja a Normafa út 26-28. alatti iskola telkét.





A fenti tervek alapján két témakört vizsgáltunk:

1. A járművek érkezése csúcsidőben az iskolához
2. A parkolók száma

A járművek érkezése az iskolához összefüggésben van a K+R parkolók számával, ugyanis ennyi a gyemekeket hozó autók számára a megállási hely. Az első terv változatnál ez a szám 13 ph., a másodiknál 12 ph. Egy óra alatt azt feltételezzük, hogy 170 szgk. veszi igénybe ezeket a parkolókat. Nem intézményesíthető az, hogy az úton megállva engedjék ki a gyerekeket, mert nem biztonságos, tehát a parkolók mennyiségének olyannak kell lenni, hogy valamennyi gyermek biztonsággal szálljon ki az autóból és kicsik esetében a szülő kíséretében, nagyok esetében egyedül menjen be az iskolába. Feltételezzük, hogy egy megállás a következő fázisokból áll: beállítás tolatással a parkolóba, kiszállás, iskolatáska kivétele és hátravétele, búcsú a szülőtől, kiállás a parkolóból. Ez a legrövidebb változat és ez is legalább 4 perc. Ennél sokkal hosszabb időre van szükség a gyermek bekísérése esetén. 170 jármű és 13 parkoló esetében az időigény összesen  $170 \cdot 4 \cdot 13 = 52$  perc. Ez folyamatos és teljesen egyenletes, zavarmentes érkezést jelent bekísérés nélkül. Ilyen vegytiszta állapot nem létezik. Minden csúcsra járatott rendszer esetében szükség van tartalékra, különben összeomlik. Az egyenlőtlen érkezések, a bekísérések és az esetleges hosszabb megállások,

valamint a telken belül található kevés parkoló miatt az itt parkolni kénytelen alkalmazottak helyfoglalása miatt álláspontunk szerint **ennek a parkolószámnak a két, de inkább a háromszorosa kellene ahhoz, hogy a forgalom le tudjon bonyolódni.**

Illusztrációként bemutatjuk a szintén a COBIS hálózathoz tartozó Kiscelli utcai British International School légifotóját, amelyen látszik, hogy az iskolához két parkoló tartozik a két érkezési irány szerint. Lent a Kiscelli utcánál a helyszűke miatt egy kisebb, fent a Kiscelli közről nyitva egy lényegesen nagyobb parkoló létesült.



*A Kiscelli utcai British International School elhelyezkedése és parkolói*

Mindkét parkolónál, de különösen a felső parkoló esetében volt mód szakszerűen biztosítani a zavartalan érkezést a visszafordulást (egy mini-körforgalomban) és a parkoló elhagyását. A Normafa úti esetben ezek a feltételek az utca adottságai miatt egyáltalán nem biztosíthatók.

Korábban említettük, hogy **a belső parkolók kapacitása sem elég.** Azt feltételezzük, hogy az alkalmazottaknak egy része (kb. a fele) autóval érkezik. Ezt 50 járműre becsültük, többek között azért, mert a terület tömegközlekedéssel elfogadhatóan, de nem jól ellátott (a fogaskerekű megálló 800 m-re, busz megálló 400 m-re található). Ez a helyzet törvényszerűen növeli az saját gépjármű használatot. Az 50 jármű számára az első terv-változaton 22 parkoló

áll rendelkezésre. **A parkolóhiány azt eredményezi, hogy az alkalmazottak egy része is kénytelen a külső parkolókat, rosszabb esetben az út szélét igénybevenni. Ez tovább rontja a külső parkolók amúgy is elégtelen kapacitását.**

#### **A nehézségek halmozódásának eredménye: fokozott balesetveszély!**

Már jelenleg is az egymás melletti elhaladás a burkolat szélessége miatt nehézkes, vagy a járdára kell felhajtani, vagy a vízmosásba. Ez balesetveszélyes a gyalogosokra nézve és a részleges kormányozhatatlanság miatt az autókra nézve is, hiszen megszorul a kerék az árokban. Az autó abroncsának és alsó alkatrészeinek esetleges sérülését nem is említve. A gyakori burkolatról-lehajítás kényszere felgyorsítja a burkolat szélének romlását, így az egész útburkolat amortizációját. **A megnövekvő forgalmi terhelés az ép részeken is meg fog mutatkozni, amikor a jelenlegi süppedések nyomvályúvá alakulnak, felerősítve a burkolat deformációját.**

**Különösen aggályos a gyalogos közlekedés a torlódott autók között kijelölt gyalogátkelőhely hiányában és ez az úton sétáló iskolába menő gyerekek és szüleik számára is veszélyes lehet.**

**Az Eötvös út és a Normafa út csomópontban várhatóan kialakuló csúcsidőszaki torlódás miatt a Normafa úti autós közlekedés biztosan ellehetetlenülne.** A mellékút (Normafa út) forgalmát a fő út (Eötvös út) nem lesz képes biztonságosan befogadni, tehát ott is torlódás keletkezik majd, nem csak a kereszteződésben, hanem a fogaskerekű szintbeni keresztezésében és a már jelzett Hollós út (21-es busz) mellett a Diana/Mártonhegyi utak használatában is.

Nemcsak a Normafa úti lakók, hanem az iskolába hajtó szülők se lesznek képesek az Eötvös útra kihajtani, hosszú sor alakulhat ki a kereszteződés előtt és ez megakadályozza a rendelőbe és postára jövéket is, vagy ott dolgozókat is. A Fogas pizzeria és Bajai halászcserda műszaki bejárata is ebben a kereszteződésben van, az áruszállítás ott is ellehetetlenül ebben az időszakban.

A Normafa/Csillebérc felé hajtó buszok a Fogaskerekű sínjén való áthaladás előtt megállnak és felemelkednek, emiatt feltorlódhatnak mögöttük az autók. Ugyanakkor miközben a buszok „emelkednek”, bizonyára a Normafa útról az Eötvös útra kihajtani szándékozó autók kihasználják ezt a lehetőséget, ez pedig veszélyhelyzetet is előidézhet.

Összességben elmondható, hogy **az előrehaladás nem csak az utcában lesz különösen kimondottan nehéz, hanem az Eötvös úton is, ami a busz és a fogaskerekű forgalomra is hatással lesz, tehát svábhegyi és XII. kerületi vetülete is lesz.** Ezt tartjuk a leginkább vállalhatatlan következménynek.

### 2.3. Környezetvédelmi hatás

Budapest 2019. november 5-én kihirdetett klímavész helyzetével összefüggésben nagyon fontos a jó levegő megőrzése és a város zöldterületeinek védelme, melyek között a Normafa kiemelt szerepet játszik, hiszen budapestiek és turisták ezrei jönnek fel a hegyre sétálni, kirándulni. A Normafa jól ismert Budapest tüdejeként is. A Normafa úton reggeltől kezdve egészen estig jónéhányan rendszeresen futnak, kerékpároznak vagy nordic walkingoznak végig az utcán a Svábhegyi megállótól a Normafa Park felé vagy vissza.

Továbbá a **Budai hegység** 2004 óta az európai ökológiai hálózat része és a **Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területként** számos közösségi jelentőségű jelölő élőhely és jelölő faj fennmaradását hivatott biztosítani. A XII. kerület Önkormányzat által 2014-ben elkészített *Natura 2000 Hatásbecslési dokumentációban* ez áll:

*„A Normafa környéke botanikai-zoológiai értékekben különösen gazdag terület, ám a főváros közelségéből adódóan ma is számos veszélyeztető tényezőnek van kitéve. Budapest egyedülálló adottsága, hogy a lakott területek ölelésében és azok közvetlen közelségében olyan egyedülálló természeti értékek lelhetők fel (karsztforrások, barlangok, növény- és állattani értékek), amelyek révén mindenképpen kiemelkedik az európai fővárosok sorából. A Normafa e speciális adottságú területek egyikének tekinthető, melynek integritását azonban évtizedek óta egyre inkább veszélyeztetik az urbanizációs hatások. „*

*(Forrás: <https://normafapark.hu/upload/documents/normafa-natura-2000-hatasvizsgalat-1.pdf>, 182. oldal)*

A Normafa út felső szélén kezdődik a Natura 2000 besorolású Normafa Park, így feltételezhető, hogy az iskola által generált nagyobb forgalom kihatással lesz az iskolától **750 méterre levő Normafa Park környezetére, élővilágára is.** A levegő szennyezett lesz, a zaj növekedik. Minerva térképen az iskola területénél, a 3 változat szerinti szervízútnál ez áll: *Országos vízminőség-védelmi terület – Nyílt karsztos terület.* A szervízúton koncentráltan

elhaladó számos autó súlya, terhelése, az autókából esetleg kifolyó benzin, olaj feltehetőleg veszélyt jelent a karsztos, vízvédelmi területre.



A Normafa 28. alatti épület rendeltetésének megváltoztatása a jelenlegi szabályozók értelmében sem engedély-, sem bejelentési kötelezettséget nem ró a beruházóra, azonban az épület új funkció szerinti hasznosítása, a fenti hirdetésben megjelölt **jelentős mértékű kapacitás bővülés mellett olyan mértékű közlekedési terhet eredményez a lakó-pihenő övezeti besorolású Normafa útra**, amelyhez – tudomásunk szerint – a közlekedési szakhatóság állásfoglalása illetve az ún. szervízút közötti csatlakozásához az engedélye szükséges.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet – bár konkrétan nem említi a közlekedésből eredő környezeti terhelés megváltozásának esetét – számos esetben 25%-os terhelés növekedéshez köti a környezeti hatásvizsgálat elvégzésének szükségességét. **A településtervezésben is általában a 25%-os közlekedésből eredő környezeti terhelés növekedés fölött szükséges vizsgálni a hatásokat.** Esetünkben a forgalom növekedése a jelenleginek kb. a 434%-a lenne. Éppen ezért mindenképp szükségesnek tartjuk a környezeti hatásvizsgálat elvégzését.

### 3. Szakmai következtetés

A fent részletezett, a szűken értelmezett környéket megterhelő, **várható mintegy 434 százalékra történő gépjárműforgalom-növekedés miatt közlekedés-forgalmi szempontból nem támogatható a Normafa úton iskola létesítése.** A jelen szakvéleményben felsorolt több, megkerülhetetlen okból következően **a balesetveszély jelentősen növekedése mellett az út – tekintve, hogy jelenleg is a teljesítőképességének határához közelít - semmiképpen nem lenne képes a megnövekedett forgalom kiszolgálására.**

Mindez a helyben lakók életkörülményeinek és az itt sétálók, gyaloglók biztonságának, valamint a Normafa út jelenlegi – mint a Natura 2000 besorolású Normafa Parkhoz vezető, kiválthatatlan felvezető – funkciójának ellehetetlenüléséhez vezetne. A **jelentős környezet- és zajterhelés** kioltaná a környék szabadidős és sport célú funkcióját.

Nem utolsó sorban alapvető **kihatással lenne a Svábhegy közlekedésére** is, hiszen az Eötvös út és a Normafa út csomópontban várhatóan kialakuló csúcsidőszaki torlódás miatt nemcsak a Normafa úti autós közlekedés, hanem a mellékút (Normafa út) forgalmát a fő út (Eötvös út) nem lenne képes biztonságosan befogadni, tehát ott is számottevő torlódás keletkezne majd, nemcsak a kereszteződésben, hanem a fogaskerekű szintbeni keresztezésében és a már jelzett Hollós út (21-es busz) mellett a Diana/Mártonhegyi utak használatában is.

Ez a tényező hatásaiban nemcsak hegyvidéki, azaz kerületi, hanem **egyértelműen fővárosi közlekedési hatósági kompetenciát és megfelelő jóváhagyásokat, további hatástanulmányokat feltételez.**



**Tárgy:** Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**13. számú melléklet:** az ügyféli jogállást elismerő végzés



**Tárgy:** Ügyféli jogállás elismerése a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda oktatási rendeltetésre történő átalakítása ügyében.

Iktatási szám: XIII/4-14/2020.  
Ügyintéző: Mérth Anikó  
Telefon: +36 1 224 5900 / 5205 mellék  
+36 70 938 2892  
Fax: +36 1 224 5905  
E-mail cím: Merth.Aniko@hegyvidek.hu

## V É G Z É S

**Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia** 1121 Budapest, Normafa út 29/a szám alatti lakos **ügyféli jogállását a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon meglévő szálloda funkciójú épület felújítása, átalakítása, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítása ügyében**

**elismerem.**

### Jogorvoslati lehetőség:

A döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül önálló fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalhoz írásban, elektronikus úton, hivatali kapun keresztül vagy személyesen lehet előterjeszteni.

Az ügyféli jogok gyakorlására jogosult ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A fellebbezést Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete bírálja el, mely a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, melynek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A fellebbezés 3.000,- Ft illetékköteles. A fellebbezési illetéket az eljárást kezdeményező iraton illetékbélyeggel kell leróni, - a technikai feltételek megléte esetén - elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül vagy átutalással kell megfizetni Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 12001008-00113696-00100001 számú illetékbeszedési díj számlájára. Banki átutalással történő illetékfizetés esetén az átutalás közleményrovatában az ügyfél nevét, lakcímét vagy székhelyét, illetve az ügyszámot kell feltüntetni.

Az illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni.

A fellebbezés benyújtásának a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

### Eljárási költségek viselése:

Ezen eljárási cselekménnyel kapcsolatban eljárási költség nem merült fel, ezért annak viseléséről nem rendelkezem.

## INDOKOLÁS

Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia, mint a tárgyi ingatlannal szemben lévő szomszéd, 2020. 05. 19. napján ügyféli jogállás elismerése iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő szálloda funkciójú épület felújítása, átalakítása, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítása ügyében.





Az ügyfél nyilatkozattételi lehetőségét az eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 5. § -a biztosítja.

Az Ákr. 10. § (1) és (2) bekezdése szerint:

*„(1) Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.*

*„(2) Törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.”*

Megállapítottam, hogy a benyújtott kérelem indokai alapján a tervezett építési tevékenység illetve rendeltetésváltás a kérelmező jogos érdekeit közvetlenül érinti, a lakókörnyezetben élők számára ugyanis nem közömbös egy oktatási intézmény működtetése, ami a szomszédok lakóingatlanának használatát, a megnövekedő gépjárműforgalom által annak természeti környezetét is nyilvánvalóan érinti, ezért a kérelmet tudomásul vettem, és az ügyféli jogállás gyakorlásának lehetőségét biztosítom.

A fellebbezés benyújtásának lehetőségéről és módjáról szóló tájékoztatásom az Ákr. 112. § (2) bekezdés b) pontja, 116. § (3) bekezdése, 118. § (3) bekezdése, 119. § (4) bekezdése rendelkezésein alapul.

A fellebbezés indokolására vonatkozó tájékoztatást az Ákr. 118. § (1) és (2) bekezdéseinek vonatkozásában adtam.

A döntés végrehajtására vonatkozó halasztó hatályról való tájékoztatást az Ákr. 117. § (1) bekezdése alapján adtam.

Döntésem tartalmi követelményeit az Ákr. 81. § előírásai határozzák meg.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (4) bekezdésében foglaltak alapján állapítottam meg, az illeték lerovásának módjáról a 73. § (1) és (4) bekezdései alapján adtam tájékoztatást.

Hatáskörömről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Budapest Hegyvidék, 2020. május 22.

**Pokorni Zoltán** polgármester megbízásából

**Szentgáli Gabriella**

Városrendezési és Főépítési Iroda – hatósági csoportvezető





HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Polgármester

14. melléklet

**Tárgy:** a Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlan érintő településképi bejelentési eljárásban XIII/4-10/2020. számon hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása

Iktatási szám: XIII/4-.../2020.  
Ügyintéző: Mezei Virág  
Telefon: +36 (1) 224-5900/5226 mellék  
+36 70/953 3051  
Fax: +36 (1) 224-5905  
E-mail cím: mezei.virag@hegyvidek.hu

## HATÁROZAT

**A Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292-2-43, cégjegyzékszám: 01- 09- 327833), mint fellebbező (a továbbiakban: Fellebbező) **által a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő szálloda funkciójú épület felújítása, átalakítása, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítása tárgyában településképi bejelentési eljárás során hozott, XIII/4-10/2020. számú, 2020. április 30. napján kelt határozat (a továbbiakban: Határozat) ellen előterjesztett fellebbezést - Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat -és hatáskörében eljárva a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben meghozott 41/2020. (V. 20.) polgármesteri határozattal - elutasítom, a Határozatot helybenhagyom.**

### Jogorvoslati lehetőség:

A határozat a közléssel véglegessé válik.

A véglegessé vált határozat ellen közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Fővárosi Törvényszékhez (1055 Budapest, Markó u. 27.) címezve, e határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatalához az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, ha azonban az ügyfél tárgyalás tartását kéri, úgy erről a keresetlevélben kell nyilatkoznia. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A közigazgatási per illetéke 30.000,- forint. Az illetéket elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül kell megfizetni.

### Eljárási költségek viselése:

Ezen eljárási cselekménnyel kapcsolatban eljárási költség nem merült fel, ezért annak viseléséről nem rendelkezem.



## INDOKOLÁS

A Cultural Heritage Development Fund Kft. (a továbbiakban: Bejelentő vagy Fellebbező) településképi konzultációt kezdeményezett a tárgyi ingatlanon meglévő szállodaépület belső és külső átalakítására, valamint rendeltetés megváltoztatására vonatkozóan. A Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján megtartott ülésén a homlokzat-átalakítást városképi szempontból elfogadhatónak tartotta, azonban a tervezett rendeltetésmódosítást aggályosnak ítélte meg, ezért nem javasolta.

A Fellebbező érvényes településképi bejelentés nélkül megkezdte az oktatási létesítmény rendeltetéséhez szükséges átalakításokat és a homlokzati felújítást. Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Városrendezési és Főépítési Irodája (a továbbiakban: Hatóság) több ízben felszólította a tárgyi ingatlan tulajdonosát, hogy adjon be településképi bejelentési eljárás megindítása iránti kérelmet a tárgyi ügygel kapcsolatosan. A Fellebbező tulajdonos több ízben kezdeményezett településképi bejelentési eljárást a homlokzatzfelújítás ügyében, azonban ezek a nem megfelelő dokumentumok benyújtása miatt, meghiúsultak.

A 2020. március 10. napján megtartott XIII/4-3/2020 iktatási számú helyszíni szemlén közterületről megállapításra került, hogy a korábbi helyszíni szemle óta az emeleti mellvédfalat és a földszinten az épület ablakait az Őzike köz felé eső oldalon átépítették és kicserélték.

2020. március 27. napján, XIII/4-4/2020. iktatási számú végzéssel a Hatóság felszólította az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat-felújítására vonatkozóan nyújtson be településképi bejelentési eljárás megindítása iránti kérelmet, felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelte tervdokumentáció a meglévő állapotra és az eredeti állapotra vonatkozó munkarészeket mutassa be.

2020. március 27. napján, XIII/4-5/2020. iktatási számú végzéssel Hatóságom nyilatkozattételre szólította fel az ingatlan tulajdonosát az épület rendeltetésére vonatkozóan.

2020. április 3. napján Bejelentő képviselője jelenlétében megtartott szemlén a Hatóság megállapította, hogy az előző helyszínelések óta tovább folytatták a kiviteli munkákat, amelyhez az előzetes hozzájárulást nem kérték meg.

- Újabb nyílászárók kerültek elhelyezésre.
- A korábbi tervtanács konzultációhoz mellékelte tervdokumentáció alapján készült az épület belső átalakítása belső eltérésekkel.
- A földszinten a helyiségek kialakítása megtörtént. A falazott válaszfalak nyers vakolatlan állapotban voltak, a gipszkarton vázszerkezetre felkerültek a lapok (glettelés előtt), a belső nyílászárók és a burkolatok, sőt az aljzatok is hiányoztak, az álmennyezet még nem készült el. Folyamatban voltak a gépészeti és villamos vezetékezők. A vizes helyiségeket is kialakították, azonban a komplett szerelvényezés és gépészet valamint villamos szerelés hiányzott.
- Az emeleti részen a gépészeti és villamos szerelés is megtörtént. A helyiségekben a szerelvények hiányoztak, azonban az aljzatok és a felületek előkészítése befejeződött, csak a fedő festés hiányzott. Az álmennyezet a folyosón szintén hiányos volt. A vizes helyiségekben a burkolatok hiányában a szerelvényezés is hiányzott. A belmagasságot a helyszínelés során a tulajdonos képviselője jelenlétében a tervdokumentáció szerinti tantervekben megmértük, a rögzített méret 2,85 m volt.
- A legfelső, második emeleti szinten kialakított helyiségek festése és a padló burkolata elkészült, az elektromos szerelvényeket és a belső nyílászárókat elhelyezték. A vizes helyiségek gépészeti és villamos szerelése megtörtént, a beépített szerelvényeket elhelyezték, azonban a mosható, csúszásgátló burkolat és a szaniterek hiányoztak. A folyosó álmennyezete és padlóburkolata hiányzott. A tervdokumentáció szerinti tantervekben 2,98 m belmagasságot mértünk.

- A meglévő épülethez egy új, több szintet áthidaló, menekülést szolgáló lépcső vázszerkezete került kialakításra.

A homlokzat felújítása során bejelentés nélkül újabb nyílászárók cseréjét és új nyílások bontását végezték el. Az általános és középfokú iskola kialakítására irányuló felújítási és átalakítási munkákat a Hatóság előzetes hozzájárulása nélkül folyamatosan végezték.

A Hatóság felhívására Bejelentő, mint az ingatlan tulajdonosa XIII/4-8/2020 iktatási számon településképi bejelentési eljárás megindítása iránti kérelmet terjesztett elő - 2020. április 22. napján, a megadott határidőn belül - a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti ingatlanon a meglévő szálloda rendeltetésű épület homlokzatának felújítására, és rendeltetésének megváltoztatására vonatkozóan. A Hatóság a településképi bejelentésben szereplő homlokzati átalakítást, és az oktatási létesítmény rendeltetés kialakítását a 2020. április 30. napján kelt, XIII/4-10/2020 iktatószámú határozatával (továbbiakban: Határozat) megtiltotta.

Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia (a továbbiakban: ellenérdekű ügyfél), a fent említett ingatlannal szemben lévő szomszéd ügyféli jogállás elismerése iránti kérelmet nyújtott be. Kérelmében felsorolt indokai alapján a XIII/4-14/2020 számú végzéssel az ügyféli jogállás elismerésre került. A kérelmező csatolta a PRO URBE KFT. (1034 Budapest, Szomolnok u. 14.) által, 2020. márciusában készített, Budapest, XII. kerületi Normafa út közlekedési szakvéleményt.

Ellenérdekű ügyfél tájékoztatott arról, hogy az oktatási létesítmény és a Normafa úton a rendeltetéssel kapcsolatban kialakuló környezeti és forgalmi terhelés ellen 2019 novemberében lakossági civil szerveződés, a ZÖLD NORMAFA UTAT TÁRSASÁG alakult.

A társaság (24 alapító tagja Normafa utcai lakos) alapító szerződés szerinti célja:

- A Hegyvidék, Normafa út lakói által létrehozott Társaság tagjai közösen fellépnek a „zöld,, Normafa út közösségi célú, pihenő út jellegének megőrzéséért, amelyet veszélyben látnak a Normafa út 28. számú ingatlanon tervezett akkreditált angol iskola megvalósulása esetén.

Aggályosnak tartják a gyalogosok (sétálók, gyerekek, babakocsit tolók), kerékpárosok, futók részére rendelkezésre álló osztatlan sávú, járda nélküli, valamint kizárólag a helyi lakók számára biztosított célforgalom fenntarthatóságát és az iskola buszokkal és autókkal történő megközelítése miatt megnövekedett környezeti és zajterhelést.

Az ingatlan tulajdonosa, építtetője és egyben a Fellebbező, a jogorvoslatra nyitva álló határidőn belül, illeték lerovása mellett 2020. május 15. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő az elsőfokon eljáró hatósághoz.

A Fellebbező jogorvoslati kérelmében előadta, hogy a jóhiszeműség elve alapján próbált eljárni és tiszteletben kívánja tartani a közösségi és környezeti érdekeket. A Határozatban foglaltak túlnyomó többségével egyet ért, ezek figyelembe vételével új terveket (településképi bejelentési dokumentációt) szándékozik készíttetni. A Fellebbező továbbá sajnálatosnak tartja, hogy az eddigiekben nem tudtak maradéktalanul eleget tenni a településképi követelményeknek.

A fellebbezésben kifogásolt pontok:

1. Oktatási funkció

A Fellebbező is megállapította, hogy a kerületi építési szabályzat megengedi az oktatási létesítmény elhelyezését, és vitatja a hatóság álláspontját, véleménye szerint az oktatási rendeltetési egység ideális az adott környezetbe. A tárgyi ingatlanra is irányadó építési övezetben a szabályozás a nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezését megengedi. A rendeltetés megváltoztatása azonban kedvezőtlen hatással bír, az oktatási létesítmény méretéből, funkciójából adódóan. A jelenleg üzemeltetett szálloda épület (20 szoba) személyi forgalma, és a hozzá kapcsolódó gépjármű forgalom többszörösére emelkedne. Az iskola létszáma a benyújtott tervdokumentáció szerint 288 tanulót és 20-50 fős kiszolgáló személyzetet és pedagógus létszámot jelent, így a funkció által megnövekedő emberi tevékenységgel járó terhelés tovább terhelné a környezetet. Ehhez a létszámhoz tartozó gépjármű-forgalom növekedést a Normafa út nem bírna el, valamint a környezetre gyakorolt hatása miatt is kedvezőtlen. Az oktatási funkció kialakítása az amúgy is túlépített ingatlanon tovább rontaná a beépítési paramétereket, csökkentené a megtartandó növényállományt és visszafordíthatatlan tájsebet okozna.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 2. számú melléklete Lke-3/XV-AI1 jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezetbe sorolja tárgyi ingatlant.

A KÉSZ 43. § (2) bekezdés c) pontja ad lehetőséget az oktatási és nevelési rendeltetésre.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 108. § (7) bekezdése szerint:

*„108. § (7) A rendeltetismódosításnak feltétele, hogy az*

*a) feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, továbbá*

*b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek. A tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.”*

Az OTÉK 50. § (2) bekezdése szerint:

*„50. § (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az*

*a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű és biztonságos használhatóságát,*

*b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,*

*c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,*

*d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,*

*e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,*

*f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképet és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképet értékeinek érvényesülését,*

*g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképet esztétikus alakításához.”*

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 42/2017 (XI.17) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 44. § aa) pontja szerint vizsgálni kell, hogy a településképi bejelentés tárgya megfelel-e a vonatkozó településrendezési eszközöknek és településképi előírásoknak, az af) pontja szerint, hogy a tevékenység veszélyezteti-e az épített és természeti környezet értékeit, örökségét, valamint azt, hogy a rendeltetés megváltoztatásával járó átalakítás ad) érinti-e a közterület kialakítását, a meglévő berendezéseket vagy a növényzetet.

## 2. Épületmagasság

A Fellebbező elismeri, hogy a terveken szereplő magassági adatok alapján, az épület magasság változna. Állítása szerint azonban téves adatok szerepelnek a tervdokumentációban, az épület magasságához nem nyúlnak hozzá, ezért cáfolni kívánja a Határozatban foglaltakat azzal, hogy szerinte az nem változik.

Hatóság álláspontja szerint a benyújtott tervdokumentációt alapul véve az ott feltüntetett adatok alapján az épület magassága nő. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy az előzetesen 2019 októberében benyújtott tervdokumentációban is ezek az adatok szerepelnek. A meglévő épület magassága is kétszerese a kerületi szabályozási tervben előírtakhoz képest, ezért további növekedés nem engedhető meg.

A KÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza az Lke-3/XV-AI1 jelű, kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezet beépítési paramétereit.

A KÉSZ 13. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető, de csak megengedett maximális magassági paraméteren belül.

## 3. Beépítettség legnagyobb mértéke

A kérelemhez mellékelte tervdokumentációban a Fellebbező értelmezése szerint egy szabadlépcsőt helyezett el, amely előlépcsőként a beépítésbe nem számít be. A beidézett jogszabályokra tekintettel a Határozattal ellentétes a véleménye: Szerinte ezek azt igazolják, hogy ha az épület térfogata nem nő, akkor az nem számít bele a beépítettségbe.

Hatóság álláspontja azonban – összhangban a jogszabályokkal - ezzel ellentétes. Ha a bővítés térfogat növekedéssel jár, az csak azt eredményezi, hogy a tervezett építési tevékenység építési engedély alapján építhető meg. Esetünkben szabad lépcsőről beszélünk, nincs térfogat növekedés, azonban a beépítettséget az alábbiak szerint növeli.

Az országos építési szabályzat ide vonatkozó paragrafusában valóban nem számítja a beépítettségbe azt az előlépcsőt, amely egy szintnél kevesebbet hidal át. Azonban a tervben szereplő kiürítést szolgáló szabadlépcső két szintet hidal át, így beleszámít a beépítettségbe, ezért annak elhelyezhetősége aggályos.

OTÉK fogalom meghatározás 22. pontja szerint: „*Előlépcső: az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át*”

OTÉK 106.pontja szerint: „*Szabad lépcső: építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.*”

OTÉK 114. § b) pontja szerint: „*Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

A KÉSZ 2. számú melléklete írja elő az övezetre jellemző beépítési paramétereket, így a beépítettség legnagyobb mértékét is.

#### 4. Általános szintterületi mutató

A Fellebbező jogorvoslati kérelmében elismeri, hogy a benyújtott tervdokumentáció nem tartalmazza a szintterületi mutató igazolását.

A KÉSZ 2. számú melléklete írja elő az övezetre jellemző beépítési paramétereket, így az általános szintterület legnagyobb mértékét is.

OTÉK fogalom meghatározás 110. pontja: „110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

#### 5. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A Fellebbező elismeri, hogy nem igazolta a beépítési paraméterek közül a zöldfelületi mutatót. Tájékoztat továbbá arról, hogy a településképi bejelentési tervdokumentációt át kívánja dolgozni, amely ennek igazolását tartalmazni fogja.

Hatóság álláspontja szerint a megadott diáklétszám mellett szükséges K+R parkoló kötelező kialakításával, a meglévő parkolószám kötelező megtartása mellett, a burkolt felület kiépítése csak úgy lehetséges, hogy a területre előírt minimális zöldfelületi mutató értékét meghaladja. A jelenlegi tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy új parkolókat, új burkolt felületeket hoznak létre, ezáltal a zöldfelület csökken, mértéke nem igazolt.

A KÉSZ 6. § (3) bekezdése szerint az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 58/2018. Ör.) 4. §-a szerint a fás szárú növények kivágását és pótlását a jegyző engedélyezi, amely eljárást a tulajdonos még nem kezdeményezte.

#### 6. Kötelező parkolószám

A Fellebbező jogorvoslati kérelmében elismeri, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerint a parkolószaámítás igazolása hibás. Véleménye szerint a szálloda funkcióhoz tartozó parkolószaámot mint szerzett jogot kell figyelembe venni.

A kerületi építési szabályzat rögzíti, hogy csak a ténylegesen meglévő kialakított parkolót kell beszámolni a kötelezően kialakítandó parkolószaámába. A meglévő parkolókat nem lehet megszüntetni, annak beszámításával kell a kötelező parkolószaámot biztosítani.



A Fellebbező véleménye szerint a szomszédos ingatlan bevonásával létrehozott parkolók esetén megállapodás nem szükséges, mert mindkét terület az építető tulajdonában van. A Hatóság csak akkor látja biztosítottak a parkoló kialakítást, ha a tárgyi ingatlan parkolóigényét a szomszéd ingatlan értékesítése esetén is érvényesíteni tudja. Ehhez az érintett ingatlan tulajdonosával történt megállapodás szükséges, amelynek eredményét, mint szolgalmi jogot a tárgyi és az érintett ingatlan tulajdoni lapján is átvezetik. A bemutatott tervmelléklet szerinti parkolók számítása és a kialakítása a fentiekben előadottakra tekintettel nem megfelelő.

A KÉSZ 4. számú melléklet 5. pontjának előírása alapján (az OTÉK 4. számú mellékletének előírásait csökkentve) a „bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/ vagy tanterme 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után kell egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani.

A tervdokumentációban foglalt parkoló kialakítás az OTÉK 42. § (9) bekezdés előírásait nem igazolta. A tervezett mozgássérült parkoló jogszabályi előírásoknak való megfelelése nem megfelelő.

A TKR. 44. § aa) pontja szerint vizsgálni kell a településképi bejelentést, hogy *megfelel-e a vonatkozó településrendezési eszközöknek és településképi előírásoknak, jogszabályi előírásoknak megfelelően szükségessé teszi-e többlet-parkolóhelyek, illetve rakodóhely kialakítását, azok milyen módon biztosítottak az ingatlanon valamint a (b) pontnak megfelelően figyelembe veszi-e a helyi építési szabályzat előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő funkcióra és az abhoz kapcsolódó gépkocsi elhelyezési kötelezettségre.*

#### 7. K+R parkoló kialakítása

A K+R parkoló kialakításánál elismeri a Fellebbező, hogy a terv hibás, a parkoló kialakításának műszaki megoldása nem igazolt a K+R parkoló kialakítását is szomszédos ingatlan bevonásával tervezi.

A parkoló kialakítása esetén a megtartandó fa lombkoronájától, és gyökerétől való kötelező védőtávolság is aggályos.

A KÉSZ 21. § (5) bekezdése szerint óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani.

A KÉSZ 21. § (6) bekezdésére tekintettel a felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### 8. Kerékpár tároló kialakítása

A Fellebbező elismeri a kerékpár tárolók hiányát, tehát a paraméter nem igazolt.

A KÉSZ 7. számú mellékletének 5. pontja tartalmazza az oktatási létesítményekben elhelyezendő kerékpár mennyiséget.

#### 9. Akadálymentesítés

Az akadálymentesítési tervefejezet a Fellebbező szerint is hiányzik a tervdokumentációból, amelyet szintén pótolni kíván egy új településképi beadványban.

Az akadálymentesítést igazoló tervdokumentáció hiányában a felmerült szabályossági kérdések nem igazoltak, így a tervezett oktatási rendeltetés a rendelkezésre álló adatok alapján az akadálymentes megközelítés szempontjából sem megfelelő.



A tervdokumentációban foglalt mozgássérült parkoló kialakítás az OTÉK 42. § (9) bekezdés előírásait nem igazolta.

Az OTÉK 104. § (1) bekezdése alapján: „A közhasználatú építmény akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységéhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.”

Az OTÉK 108. § (1), (9) és (11) bekezdései szerint:

„(1) A meglévő építményekre az 50-107. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(9) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.

(11) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.”

Az OTÉK 63. § (2) bekezdése szerint „A közhasználatú építmény akadálymentes használatú részei, bejárata és kizárólagos útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetészerű használatát ne akadályozza.”

Az OTÉK 66. §-a szerint

„(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt és a rámpát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a legfeljebb 17 cm-es szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8%-os (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 cm-nél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5%-os (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar, rámpakar legfeljebb 0,45 m szintkülönbséget hidaljon át, [...]”

## 10. Belmagasság

A Fellebbező a belmagasság kérdésében teljesen helyt ad a Határozatban leírtaknak. A Fellebbező elismeri azt a tényt, hogy a megtartott helyszíni szemlén mért belmagasság a valós adat, ami nem éri el a jogszabályban az oktatási létesítményekre előírt legkisebb mértéket, tehát szabálytalan.

Tájékoztató továbbá arról, hogy belmagasság kérdésében az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránt kérelmet szeretne benyújtani a hatáskörrel rendelkező hatósághoz.

Jelenleg az épület belmagasság tekintetében sem alkalmas az oktatási létesítmény kialakításához.

Az OTÉK „HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI” című fejezetének

„Helyiségek méretei, kialakítása” című alfejezetében lévő 85. § (3) bekezdése szerint:

„A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:

a) 3,0 m átlagos belmagasság a nevelési, oktatási épület tantermében, foglalkoztatótermében.”

## 11. Korlátok

A Fellebbező elismeri, hogy a meglévő és az új kiesés és leesés elleni védelemmel a tervdokumentáció nem foglalkozott. Az ingatlanon meglévő támfalakat, és tereprendezési eszközök készültek, amelyek kiesés és leesés elleni védelme sem biztosított az új rendeltetés esetén.

Az OTÉK 68. § (1)-(2) bekezdései alapján

„(1) Az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot

így kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

(2) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél

a) legfeljebb 0,17 m-rel magasabban van, a fogódzkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) legalább 0,95 m-rel magasabban van, lecsúszást gátló korlát-kialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.”

Az OTÉK 68. § (4) bekezdése előírja „A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.”

## 12. Gépjárműforgalom növekedése

A Fellebbező megállapítása szerint az oktatási rendeltetés nem okoz indokolatlan környezeti terhelést. Tájékoztatása szerint ezzel kapcsolatosan szakvéleményt készített, ami megnyugtatóan fogja alátámasztani a tervezett oktatási létesítményt.

Hatóságom részére dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia (ellenérdekű ügyfél) benyújtotta a ZÖLD NORMAFA UTAT TÁRSASÁG által megrendelt, a PRO URBE KFT. (1034 Budapest, Szomolnok u. 14.) által, 2020. márciusában készített, Budapest, XII. kerületi Normafa út Közlekedési Szakvéleményét, amely részletesen tartalmazza, milyen környezeti terhelést jelentene az adott területre az új 250-300 fős hallgatói létszámmal tervezett iskola. A szakvélemény egyértelmű megállapításokat tesz arra vonatkozóan, hogy a terület mind forgalom technikailag, mind a környezetét tekintve nem alkalmas ilyen volumenű oktatási létesítmény elhelyezésére.

Az OTÉK 108. § (7) bekezdés és a OTÉK 50. § (2) bekezdése alapján előírtak szerint kell vizsgálni a rendeltetésváltással létrejövő környezeti terhelést.

A TKR 44. § (ae) pontja vizsgálja azt hogy a tervezett rendeltetés befolyásolja-e a közterület közúti-, gyalogos-, illetve kerékpáros forgalmát, illetve veszélyezteti-e azok biztonságát; (ab) pontja kedvezőtlen irányba változtatja-e meg az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat.

Az OTÉK 50. § (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az  
a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű és biztonságos használhatóságát.”

A Normafa út a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 39/A. §-a szerinti lakó-pihenő övezet besorolású.

Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet értelmében „10.2.2.1 „Lakó-pihenő övezetben d) nagy forgalmú, illetve nagy áruszállítási vonzzattal járó ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények, közintézmények nem lehetnek.”

A fentiek alapján a tervezett építési tevékenység tízből hét településképi minősítési szempontból nem megfelelő, a TKR., és 58/2018. Ör. előírásait több ponton sérti. Ezekon kívül a bejelentés mellékletét képező tervdokumentáció szabályossági szempontból nem felel meg az OTÉK több (tizenkilenc) paragrafusának. A KÉSZ-ben előírt beépítési paraméterekből hármat – többek között a kerékpárszámot, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét és a kötelező parkolószámokra vonatkozó előírásokat - nem igazolt. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, valamint a kötelező parkolószám számítása pedig nem megfelelő a KÉSZ 2. számú mellékletben előírt beépítési paraméterek szerint.

**Megállapítható, hogy az elsőfokú hatóság eljárása és döntése anyagi jogi és eljárásjogi szempontból jogszerű és megalapozott volt.**

**Fentiek alapján a rendelkezésre álló iratanyagot és az első fokú eljárást megvizsgáltam, 20/2020. (V.31.) polgármesteri határozattal a fellebbezést elutasítottam, és az elsőfokú hatóság XIII/4-10/2020. számú, 2020. április 30. napján kelt határozatát helyben hagytam.**

A határozat véglegessé válásáról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (2) bekezdés c) pontja rendelkezik.

A jogorvoslat lehetőségéről és módjáról szóló tájékoztatás az Ákr. 114. § (1) bekezdésén, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) és (6) bekezdésén, 12. § (1) bekezdésén, valamint 13. §-án alapul.

A jogorvoslati eljárásról szóló tájékoztatás a Kp. 50. § (1)-(2)bekezdéseinek, valamint a 77. § (1)-(2) bekezdéseinek rendelkezéseinek alapján.

Az elektronikus ügyintézés szabályairól az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Eüsztv.) 9. § (1) bekezdés aa) alpontja alapján adtam tájékoztatást.

A jogorvoslat illetékének mértékéről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése rendelkezik, az illeték lerovásának módjáról a 74. § (1) bekezdése és az Eüsztv. 1. § 14. b) pontja, valamint 24. § (2) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A határozat tartalmi követelményeit az Ákr. 81. § (1) bekezdésének előírásai határozzák meg.

Hatásköröm a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése rendelkezéseinek alapján.

Illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Budapest Hegyvidék, 2020. június „ ”

A Képviselő-testület nevében:

Pokorni Zoltán  
polgármester

**9. számú melléklet:** a tárgyi ügy előzményei és táblázatos összefoglalása

A Cultural Heritage Development Fund Kft. (továbbiakban: Bejelentő) településképi konzultációt kezdeményezett a tárgyi ingatlanon meglévő szállodaépület belső és külső átalakítására, valamint rendeltetés megváltoztatására vonatkozóan. A Hegyvidéki Tervtanács 2019. szeptember 26. napján megtartott ülésén a homlokzat átalakítást városképi szempontból elfogadhatónak tartotta, azonban a tervezett rendeltet módosítást aggályosnak ítélte meg, ezért nem javasolta.

2019. november 14. napján, XIII/993-1/2019. iktatási számon településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodájára (a továbbiakban: Hatóság) tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. november 19. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-2/2019.) – amelyen Bejelentő képviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, a második emeleten az új nyílászárók egy része beépítésre került. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta. A kérelemre induló eljárást az Önkormányzat polgármestere (továbbiakban: Polgármester) a XIII/993-3/2019. iktatási számú, 2019. november 21. napján kelt végzésében megszüntette.

2019. november 27. napján XIII/993-4/2019. iktatási számú végzéssel Hatóságom felszólította az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan folytasson le településképi bejelentési eljárást a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívta továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelt tervdokumentáció meglévő állapotra vonatkozó munkarészében a valós állapotot mutassa be.

2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon új településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelem érkezett Hatóságom részére tárgyi ingatlanon meglévő szálloda épület homlokzatfelújítása ügyében.

A 2019. december 16. napján megtartott hatósági helyszíni szemlén (XIII/993-8/2019.) – amelyen Bejelentőképviselője is jelen volt - megállapítást nyert, hogy a településképi bejelentés tárgyát képező homlokzatfelújítási munkát már megkezdték. Az első emeleten a meglévő nyílászárók kibontásra kerültek, az első és a második emeleten további új nyílászárók kerültek beépítésre. A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció településképi bírálatra alkalmatlannak bizonyult, mivel nem a tényleges meglévő állapotot ábrázolta, továbbá a 2019. december 11. napján kelt, XIII/993-6/2019. számú hiánypótlási felhívásra Bejelentő a pótlendő dokumentumokat a megadott határidőig nem pótolta. A kérelemre induló eljárást a Polgármester a XIII/993-9/2019. iktatási számú, 2019. december 19. napján kelt végzésében megszüntette.

A hiánypótlásra késedelmesen, 2020. január 6. napján érkezett nyilatkozatban a tulajdonos utalt arra, hogy a 2019. december 5. napján, XIII/993-5/2019. iktatási számon benyújtott bejelentésben megjelölt épület rendeltetése szálloda funkció maradjon.

A településképi bejelentés elmulasztása miatt 250.000,- Forint bírságot szabott ki Hatóságom a 2020. december 20. napján keltezett XIII/993-10/2019. iktatószámú határozatával. A tulajdonos a határozatot a tértivevény tanúsága szerint 2020. január 6. napján vette át. A bírságot a kézhezvételtől számított 8 napon belül kellett volna befizetni, azonban a befizetés a megadott határidőig nem történt meg, ezért Hatóságom intézkedett a NAV által foganatosított behajtásról. A fellebbezéssel egyidejűleg a bejelentő 2020. május 15. napján befizette a 250.000,- Forint bírságot.

2020. március 10. napján megtartott XIII/4-3/2020 iktatási számú helyszíni szemlén Hatóságom közterületről megállapította, hogy a 2019. december 16. napján tett helyszíni szemle óta az emeleti mellvédfalat és a földszinten az épület ablakait az Őzike köz felé eső oldalon átépítették és kicserélték.

2020. március 27. napján, XIII/4-4/2020. iktatási számú végzéssel Hatóságom felszólította az ingatlan tulajdonosát, hogy a tárgyi épület homlokzat felújítására vonatkozóan nyújtson be településképi bejelentés iránti kérelmet a döntésemről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül. Felhívtam továbbá a tulajdonos figyelmét, hogy a településképi bejelentéshez mellékelt tervdokumentáció meglévő állapotra és az eredeti állapotra vonatkozó munkarészeket mutassa be.

2020. március 27. napján, XIII/4-5/2020. iktatási számú végzéssel Hatóságom nyilatkozattételre szólította fel az ingatlan tulajdonosát az épület rendeltetésére vonatkozóan.

2020. április 3. napján Bejelentő képviselője jelenlétében megtartott szemlén megállapítottam, hogy az előző helyszínelések óta tovább folytatták a kiviteli munkákat, amelyhez Hatóságom előzetes hozzájárulását nem kérték meg.

- Újabb nyílászárók kerültek elhelyezésre.
- Megállapítottam, hogy a korábbi tervtanácsi konzultációhoz mellékelt tervdokumentáció alapján készül az épület belső átalakítása belső eltérésekkel.
- A földszinten a helyiségek kialakítása megtörtént. A falazott válaszfalak nyers vakolatlan állapotban voltak, a gipszkarton vázszerkezetre felkerültek a lapok (glettelés előtt), a belső nyílászárók és a burkolatok, sőt az aljzatok is hiányoznak, az álmennyezet még nem készült el. Folyamatban voltak a gépészeti és villamos vezetékezők. A vizes helyiségeket is kialakították, azonban a komplett szerelvényezés és gépészet valamint villamos szerelés hiányzott.
- Az emeleti részen a gépészeti és villamos szerelés is megtörtént. A helyiségekben a szerelvények hiányoztak, azonban az aljzatok és a felületek előkészítése befejeződött, csak a fedő festés hiányzott. Az álmennyezet a folyosón szintén hiányos volt. A vizes helyiségekben a burkolatok hiányában a szerelvényezés is hiányzott. A belmagasságot a helyszínelés során a tulajdonos képviselője jelenlétében a tervdokumentáció szerinti tantermekben megmértük, a rögzített méret 2,85 m volt.
- A legfelső második emeleti szinten kialakított helyiségek festése és a padló burkolata elkészült, az elektromos szerelvényeket és a belső nyílászárókat elhelyezték. A vizes helyiségek gépészeti és villamos szerelése megtörtént, a beépített szerelvényeket elhelyezték, azonban a mosható, csúszásgátló burkolat és a szaniterek hiányoztak. A folyosó álmennyezete és padlóburkolata hiányzott. A tervdokumentáció szerinti tantermekben 2,98 m belmagasságot mértünk.
- A meglévő épülethez egy új több szintet áthidaló, menekülést szolgáló lépcső vázszerkezete került kialakításra.

A homlokzat felújítása során bejelentés nélkül újabb nyílászárók cseréjét és új nyílások bontását végezték el. Az általános és középfokú iskola kialakítására irányuló felújítási és átalakítási munkákat a Hatóság előzetes hozzájárulása nélkül folyamatosan végzik.

Hatóságom felhívására a Bejelentő, mint az ingatlan tulajdonosa XIII/4-8/2020 iktatási számon településképi bejelentést tett - 2020. április 22. napján, a megadott határidőn belül - a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti ingatlanon a meglévő szálloda rendeltetésű épület homlokzatának felújítására, és rendeltetésének megváltoztatására vonatkozóan. Hatóságom a településképi bejelentésben szereplő homlokzati átalakítást, és az oktatási létesítmény rendeltetés kialakítását a 2020. április 30. napján kelt, XIII/4-10/2020 iktatószámú határozatával (továbbiakban: Határozat) megtiltotta.

Fellebbező a jogorvoslatra nyitva álló határidőn belül, illeték lerovása mellett 2020. május 15. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő.

Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia, a fent említett ingatlannal szemben lévő szomszéd ügyféli jogállás elismerése iránti kérelmet nyújtott be. Kérelmében felsorolt indokai alapján a XIII/4-14/2020 számú végzéssel az ügyféli jogállást elismertem. A kérelméhez csatolta a PRO URBE KFT. (1034 Budapest, Szomolnok u. 14.) által, 2020. márciusában készített, Budapest, XII. kerületi Normafa út közlekedési szakvéleményt.

	típus	tárgy	dátum	8 nap	15 nap (függő hat.)	tervevény	15 nap térítől	iktatási szám	emlékeztető
1.	TI konzultációs vélemény	Volt szálloból iskola. (rendeltetismód váltás, átalakítás)	2019.09.26.					XIII/854- 2/2019	A Tervezés a benyújtott tervdokumentáció homlokzatátalakítás koncepcióját településképi szempontból támogatja. A rendeltetismód váltással létrejövő oktatási funkció azonban aggályokat vetett fel. A bemutatott variációk még nem biztosítanak megnyugtató megoldást, a teljesítés a környezetre nézve kockázatos.
2.	településképi bejelentés	homlokzat felújítás	2019.11.14.	2019.11.22.				XIII/993- 1/2019	
3.	helyszíni szemle		2019.11.19.					XIII/993 2/2019	Meglévő állapot dokumentációja eltér a helyszínen tapasztalt állapottól. 1 emeleten nyílászárók kibontásra kerültek, 2 emeleten új nyílászárók kerültek beépítésre.
4.	Végzés	eljárás megszüntetés	2019.11.22.		2019.12.07.	2019.11.27.	2019.12.12.	XIII/993 3/2019	
5.	Végzés	felszólítás	2019.11.27. papír			2019.11.30.	2019.12.15.	XIII/993 4/2019	8 napon belül folytasson le településképi bejelentési eljárást. Valós állapotot mutassa be a bejelentés felülvizsgálata során.
6.	településképi bejelentés	homlokzat felújítás	2019.12.05.	2019.12.13.	2019.12.20.			XIII/993- 5/2019	
7.	Végzés	felhívás hányptöltésre /ny ilatozottateltre	2019.12.11.			2019.12.21.	2020.01.05.	XIII/993- 6/2019	December 17-ig nyilatkozzon / nyújtsa be az alábbiakat: -ép tevékenység szálloda homlokzata irányul-e? -milyen rendeltetést terveznek az épületben -helyszíni szemle óta milyen építési tevékenységet végeztek -bejelentési dokumentációt egészítse ki, jelölje rajta az elvégzett építési tevékenységeket
8.	Hányptöltés		2020.01.06. papír alapon						Végzés szerint december 17., kézhezvételtől számított (2019.12.21.) 15 nap alapján 2020. január 5. napja volt a határidő.
9.	Függő hatályú határozat		2019.12.12.			2019.12.21.	2020.01.05.	XIII/993- 7/2019	Eljáráshoz akkor kapcsolódnak joghatások, ha 2019. december 20-ig az ügy érdemében nem születik döntés.
10.	Helyszíni szemle		2019.12.16.					XIII/993 8/2019	1 és 2. emeleten új nyílászárók kerültek beépítésre.
11.	Végzés	eljárás megszüntetés	2019.12.19.			2020.01.06.	2020.01.21.	XIII/993- 9/2019	
12.	Határozat	Településképi bírság	2019.12.20.			2020.01.06.	2020.01.21.	XIII/993- 10/2019	Kötelezés településképi bejelentés elmulasztása miatt 250 000,- Ft településképi bírság megfizetésére.

13	NAV-működés	teljesítés határidő 2020.03.18					XIII./4- 2./2020	nem teljesített
14	Helyszíni szemle		2020.03.10				XIII./4- 3./2020	megállapítottuk, hogy a homlokzaton a 2019.12.16. napján tartott szemléhez képest további változás történt.
15	Felhívás településképi bejelentés megtételére	kézhazvetéltől szármított 8 nap 2020.04.22	2020.03.30	2020.04.22		2020.04.14	XIII./4- 4./2020	8 napon belül folytasson le településképi bejelentési eljárás. Valós állapotot mutassa be. + figyelem felhívás településképi bírság lehetőségéről
16	Nyilatkozat térteli kötelezés	kézhazvetéltől szármított 8 nap 2020.04.22	2020.03.30	2020.04.22		2020.04.14	XIII./4- 5./2020	nyilatkozzon milyen rendelkezés lesz.
17	Helyszíni szemle értékelés		2020.03.30				XIII./4- 6./2020	szemlét 2020.04.03. napján megtartottuk
18	Helyszíni szemle jegyzőkönyve		2020.04.06				XIII./4- 7./2020	tovább építkezett, homlokzaton is, és a belső átalakítás a tervezési konzultációnak megfelelően készül az iskola rendelkezéséhez.
19	Településképi bejelentés		2020.04.22				XIII./4- 9./2020	
20	Tiltó Határozat		2020.04.30				XIII./4- 10./2020	
21	Fellebbezés		2020.05.15				XIII./4- 11./2020	
22	Helyreállítási kötelezés felrögzítés		2020.05.26				XIII./4- 12./2020	
23	Ügyfél jogállás kérelem		2020.05.15				XIII./4- 13./2020	
24	Ügyfél jogállás elismerés		2020.05.22				XIII./4- 14./2020	
25	előterjesztés		2020.05				XIII./4- 15./2020	



**10. számú melléklet:** a tárgyi ügy és a jelen előterjesztésben foglaltak szakmai indokolása

**1. Oktatási funkció**

A fellebbező is megállapította, hogy a kerületi építési szabályzat az ingatlannal azonos építési övezetek esetében általánosan megengedi az oktatási létesítmény elhelyezését, és vitatja hatóságom konkrét ingatlan kapcsán kialakított szakmailag alátámasztott álláspontját, véleménye szerint az oktatási rendeltetés kialakítása ideális az adott környezetbe.

Hivatalom is egyetért azzal, hogy a szabályozás a területen nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezését megengedi. A rendeltetés megváltoztatása azonban kedvezőtlen hatással bír, az oktatási létesítmény méretéből, funkciójából adódóan. A jelenleg üzemeltetett szálloda épület (20 szoba) személyi forgalma, és a hozzá kapcsolódó gépjármű forgalom többszörösére emelkedne. Az iskola létszáma a benyújtott tervdokumentáció szerint 288 tanulót és 20-50 fős kiszolgáló személyzetet és pedagógus létszámot jelent. Ehhez a létszámhoz tartozó gépjármű forgalom növekedést a Normafa út nem bírna el, valamint a környezetre gyakorolt hatása miatt is kedvezőtlen. Az oktatási funkció kialakítása az amúgy is túlépített ingatlanon tovább rontaná a beépítési paramétereket, és visszafordíthatatlan tájsebet okozna továbbá a funkció által megnövekedő emberi tevékenységgel járó terhelés tovább terhelné a környezetet.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 2. számú melléklete Lke-3/XV-AI1 jelű, kertvárosias szülnettérképeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezet; KÉSZ 43. §*

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 108. § (7) bekezdés; OTÉK 50. § (2) bekezdése*

*Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017 (XI.17) Önkormányzati rendelete a településképp védelméről (továbbiakban: TKR) 44. § aa) megfelel-e a vonatkozó településrendezési eszközöknek és településképi előírásoknak, (af) a tevékenység veszélyezteti-e az épített és természeti környezet értékeit, örökségét ad) érinti-e a közterület kialakítását, a meglévő berendezéseket vagy a növényzetet*

**2. Épületmagasság**

Fellebbező elismeri, hogy a terveken szereplő magassági adatok alapján, az épület magasság változna. Állítása szerint azonban téves adatok szerepelnek a tervdokumentációban, az épület magasságához nem nyúlnak hozzá, ezért véleménye ellentétes a Határozattal, szerinte az nem változik.

Hivatal álláspontja szerint a benyújtott tervdokumentációt alapul véve az ott feltüntetett adatok alapján az épület magassága nő. Ezt támasztja alá az a tény, hogy az előzetesen 2019 októberében benyújtott tervdokumentációban is ezek az adatok szerepelnek. A meglévő épület magassága is kétszerese a kerületi szabályozási tervben előírtakhoz képest, ezért további növekedés nem engedhető meg a legkisebb mértékben sem.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 2. számú melléklete Lke-3/XV-AI1 jelű, kertvárosias szülnettérképeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű övezet; KÉSZ 13. § (2);*

*OTÉK fogalom meghatározás 33. pontja*

**3. Beépítettség legnagyobb mértéke**

A kérelemhez mellékelt tervdokumentációban a fellebbező értelmezése szerint egy szabadlépcsőt helyezett el, amely előlépcsőként a beépítésbe nem számít be. A beidézett jogszabályokra tekintettel a Határozattal ellentétes a véleménye: Szerinte ezek azt igazolják, hogy ha az épület térfogata nem nő, akkor az nem számít bele a beépítettségbe.

Hivatalom álláspontja – a jogszabályokkal összhangban - azonban ezzel ellentétes. Ha a bővítés térfogat növekedéssel jár az csak azt eredményezi, hogy a tervezett építési tevékenység építési engedély alapján építhető meg. Esetünkben szabad lépcsőről beszélünk nincs térfogat növekedés, azonban a beépítettséget az alábbiak szerint növeli.

Az országos építési szabályzat ide vonatkozó paragrafusa valóban nem számítja a beépítettségbe azt az előlépcsőt, amely egy szintnél kevesebbet hidal át. Azonban a tervben szereplő kiürítést szolgáló szabadlépcső két szintet hidal át, így bele számít a beépítettségbe, ezért annak elhelyezhetősége aggályos.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: OTÉK fogalommeghatározás 22., 106., 122. valamint 114. pontja*

*KÉSZ 2. számú melléklete*

#### **4. Általános szintterületi mutató**

A fellebbező jogorvoslati kérelmében elismeri, hogy a benyújtott tervdokumentáció nem tartalmazza a szintterületi mutató igazolását.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 2. számú melléklete; OTÉK fogalommeghatározás 110. pontja, OTÉK 7. § (6) bekezdés*

#### **5. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke**

A fellebbező elismeri, hogy nem igazolta a beépítési paraméterek közül a zöldfelületi mutatót. Tájékoztató továbbá arról, hogy a településképi bejelentési tervdokumentációt át kívánja dolgozni, amely ennek igazolását tartalmazni fogja.

Hivatalom álláspontja szerint a megadott diáklétszám mellett szükséges K+R parkoló kötelező kialakításával, a meglévő parkolószám kötelező megtartása mellett, a burkolt felület kiépítése csak úgy lehetséges, hogy a területre előírt minimális zöldfelületi mutató értékét meghaladja. A jelenlegi tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy új parkolókat, új burkolt felületeket hoznak létre, ezáltal a zöldfelület csökken, mértéke nem igazolt.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 21. § (6) bekezdésére; KÉSZ 2. számú melléklete; KÉSZ 5. § (1), 8. § (2), 6. § (1) bekezdései; KÉSZ 6. § (3) bekezdése;*

*Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: 58/2018.Ör.) 4. §*

#### **6. Kötelező parkolószám**

A fellebbező jogorvoslati kérelmében elismeri, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerint a parkolósámítás igazolása hibás. Véleménye szerint a szálloda funkcióhoz tartozó parkolószámot mint szerzett jogot kell figyelembe venni.

Álláspontom szerint azonban a kerületi építési szabályzat rögzíti, hogy csak a ténylegesen meglévő kialakított parkolót kell beszámolni a kötelezően kialakítandó parkolószámába. A meglévő parkolókat nem lehet megszüntetni, annak beszámításával kell a kötelező parkolószámot biztosítani.

A fellebbező véleménye szerint a szomszédos ingatlan bevonásával létrehozott parkolók esetén megállapodás nem szükséges, mert mindkét terület az épített tulajdonában van. Hivatalom csak akkor látja biztosítottnak a parkoló kialakítást, ha a tárgyi ingatlan parkolóigényét a szomszéd ingatlan értékesítése esetén is érvényesíteni tudja. Álláspontom szerint az érintett ingatlan tulajdonosával történt megállapodás szükséges, amelynek eredményét, mint szolgálmi jogot a tárgyi és az érintett ingatlan tulajdoni lapján is átvezetik. A bemutatott termelléklet szerinti parkolók számítása és a kialakítása a fentiekben előadottakra tekintettel nem megfelelő.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 4. számú melléklete;*

OTÉK 4. számú mellékletének 5. pontja; OTÉK 42. § (9) bekezdés

TKR 44. § (a) jogszabályi előírásoknak megfelelően szükségessé teszi-e többlet-parkolóhelyek, illetve rakodóhely kialakítását, azok milyen módon biztosítottak az ingatlanon

TKR 44. § (b) megfelelően figyelembe veszi-e a helyi építési szabályzat előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő funkcióra és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi elhelyezési kötelezettségre

#### 7 **K+R parkoló kialakítása**

A K+R parkoló kialakításánál elismeri a fellebbező, hogy a terv hibás a parkoló kialakításának műszaki megoldása nem igazolt.

A parkoló kialakítása esetén a megtartandó fa lombkoronájától, és gyökerétől való kötelező védőtávolság is aggályos.

Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 21. § (5) és (6) bekezdései; KÉSZ 6. § (3) bekezdése

OTÉK 50. § (2) bekezdésének; OTÉK 66. § (1) bekezdés c) pontja

58/2018. Ör. 1. melléklete

#### 8. **Kerékpár tároló kialakítása**

A fellebbező elismeri a kerékpár tárolók hiányát, tehát a paraméter nem igazolt.

Vonatkozó jogszabályhelyek: KÉSZ 7. számú melléklete 5. pontja

#### 9. **Akadálymentesítés**

Az akadálymentesítési tervfejezet a fellebbező szerint is hiányzik a tervdokumentációból, amelyet szintén pótolni kíván egy új településképi beadványban.

Az akadálymentesítést igazoló tervdokumentáció hiányában a felmerült szabályossági kérdések, nem igazoltak, így a tervezett oktatási rendeltetés a rendelkezésre álló adatok alapján az akadálymentes megközelítés szempontjából sem megfelelő.

Vonatkozó jogszabályhelyek: OTÉK 42. § (9) bekezdés; OTÉK 104. § (1) bekezdése; OTÉK 108. § (1), (9) és (11) bekezdései; OTÉK 63. § (2) bekezdése; OTÉK 66. § (1) és (2) pontjai

#### 10. **Belmagasság**

A fellebbező a belmagasság kérdésében teljesen helyt ad a Határozatban leírtaknak. A fellebbező elismeri azt a tényt, hogy a megtartott helyszíni szemlén mért belmagasság a valós adat, ami nem éri el a jogszabályban az oktatási létesítményekre előírt legkisebb mértéket. Tájékoztat továbbá arról, hogy belmagasság kérdésében az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránt kérelmet szeretne benyújtani a hatáskörrel rendelkező hatósághoz.

Jelenleg az épület belmagasság tekintetében sem alkalmas az oktatási létesítmény kialakításához.

Vonatkozó jogszabályhelyek: OTÉK 85. § (3) bekezdés a) pontja

## 11. Korlátok

A fellebbező elismeri, hogy a meglévő és az új kiesés és leesés elleni védelemmel a tervdokumentáció nem foglalkozott.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: OTÉK 68. § (4) bekezdése; OTÉK 68. § (1)-(2) bekezdései*

## 12. Gépjárműforgalom növekedése

A Fellebbező megállapítása szerint az oktatási rendeltetés nem okoz indokolatlan környezeti terhelést. Tájékoztatása szerint ezzel kapcsolatosan szakvéleményt készített, ami megnyugtatóan fogja alátámasztani a tervezett oktatási rendeltetést.

Hatóságom részére Dr. Nemescsóiné dr. Szendrey Júlia (ellenérdekű ügyfél) benyújtotta, a ZÖLD NORMAFA UTAT TÁRSASÁG által megrendelt, a PRO URBE KFT. (1034 Budapest, Szomolnok u. 14.) által, 2020. márciusában készített, Budapest, XII. kerületi Normafa út Közlekedési Szakvéleményét, amely részletesen tartalmazza, milyen környezeti terhelést jelentene az adott területre az új 250-350 fős hallgatói létszámmal tervezett iskola. A szakvélemény egyértelmű megállapításokat tesz arra vonatkozóan, hogy a terület mind forgalom technikailag, mind a környezetét tekintve nem alkalmas ilyen volumenű oktatási létesítmény elhelyezésére.

*Vonatkozó jogszabályhelyek: OTÉK 108. § (7) bekezdés; OTÉK 50. § (2) bekezdése*

*TKR 44. § (a) pontja befolyásolja-e a közterület közúti-, gyalogos-, illetve kerékpáros forgalmát, illetve veszélyezteti-e azok biztonságát; (ab) pontja kedvezőtlen irányba változtatja-e meg az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,*

*Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet értelmében 10.2.2.1*



Iktatási szám: XIII/4-16/2020.

Tárgy: Településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása – Budapest XII. kerület, Normafa út 28.

**..../2020. (.... ....) polgármesteri határozat**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

A Cultural Heritage Development Fund Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1121 Budapest, Normafa út 26-28. szám, adószám: 26391292-2-43, cégjegyzékszám: 01- 09- 327833), mint fellebbező által a Budapest XII. kerület, Normafa út 28. szám alatti, 9453 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő szálloda funkciójú épület felújítása, átalakítása, valamint angol nyelvű akkreditált általános és/vagy középiskolai oktatási rendeltetés kialakítása tárgyában településképi bejelentési eljárás során hozott, XIII/4-10/2020. számú, 2020. április 30. napján kelt határozat ellen előterjesztett fellebbezést elutasítom, a határozatot helybenhagyom.

Budapest Hegyvidék, 2020. június „ ”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester