



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.		
Iktatószám: XVIII-20-34/2020		
2020 OKT 02.		
előszám:	meléklet:	előadó:
XVIII-20-33/2020	db	S. J.
		ea

Schreffel János főépítész-igazgató úr
részére

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbudai Polgármesteri Hivatal
1113 Budapest
Bocskai út 39-41.

Iktatószám: BP/1002/00154 – 3 /2020
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Telefonszám: +36 (1) 896-1476
E-mail: dobrosine.wallner.gabriella@bfkh.gov.hu
Tárgy: Bp. – XI. ker. KÉSZ 8.0, Kelenvölgy (kerülethatár –
vasútvonal – Sáfrány utca – Kondorosi út – Solt utca –
Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal
által határolt terület) kerületi építési szabályzata

Vélemény – teljes eljárásban

Hiv. szám: -

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész-igazgató Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megkeresését, melyre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján **az alábbi véleményt adom.**

A BP/1002/00102-2/2019 ügyiratszámú előzetes tájékoztatási szakaszban adott véleményem II. részében kértem, hogy véleményem kialakításához a teljes dokumentáció kerüljön nyomtatott formátumban megküldésre. Kérem, erre a későbbiekben figyeljenek.

1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:

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

A szabályozás fontos eleme a Trk. 39. § - ban foglalt a véleményezési szakasz lezárását szolgáló képviselő-testületi döntés. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket, illetve amennyiben van, jegyzőkönyvet ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.

2. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:

A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvényben** foglaltakkal

28973/2020

összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét. A Kerületi Építési Szabályzatnak az 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozatban elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban TSZT), illetve a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendeletben (a továbbiakban: FRSZ) foglalt követelményeknek meg kell felelnie.

A szabályzat készítése során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) településrendezési eszközökre vonatkozó szakmai előírásait is figyelembe kell venni.

A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletükben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásainak is teljes körűen meg kell felelni.

3. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

Általánosságban jelzem, hogy a XI. kerületben jelenleg is több, egymással párhuzamosan futó, a hatályos helyi építési szabályzat módosítását, és új készítését célzó egyeztetési eljárás van folyamatban, ezért kérem, hogy a kettős szabályozás elkerülésére, a beadásra kerülő munkaanyagok frissítésére, folyamatos és kiemelt figyelmet fordítsanak.

A kerületi építési szabályzat a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, és az építés rendjével összefüggő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapíthat meg, amennyiben arra felhatalmazással bír.

Az Alaptörvény 32. Cikk (3) bekezdése alapján önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet alapján

- a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni,
- a jogszabály normatív tartalmú rendelkezéseket tartalmazhat,
- felsorolás alkalmazása esetén a felsorolás elemei között logikai kapcsolatot kell megállapítani,
- az „és” és a „vagy” kötőszó írásjellel összekapcsolva vagy közvetlenül egymást követően a jogszabály tervezetében nem alkalmazható.

Kérem, hogy a tervezetet ezen előírások alapján pontosítsák.

- 3.1. Általánosságban jelzem, hogy a tervezési területen a szociális és oktatási intézmények elhelyezése (pl. bölcsőde), a helyi védett épületek száma, a sportterületi övezetekben a zöldfelületek legkisebb mértéke (pl. meglévő állapot figyelembe nem vétele), valamint a parkolási megoldások szakmailag nem kellően megalapozottak.
- 3.2. Az alátámasztó munkarész 50. oldala alapján a teljes tervezési terület régészeti lelőhely, ez azonban sem a normaszövegben, sem a szabályozási terven nem került nevesítésre, illetve jelölésre.
- 3.3. A TTV-1 vizsgálati tervlap nem konzekvens.
- 3.4. A normaszöveg számos olyan szakasszal rendelkezik, mely rendelkezést nem tartalmaz. Kérem ezek elhagyását a tervezetből. (Pl.: 2.§ (4), (5), (6), 4. §, 7.§ (1), 9.§ (1), 12.§ (3), (4), (13), 13.§, 27.§ stb.)

- 3.5. A Tervezet 2.§ (3) d) pontjában a melléklet megnevezése hiányos, kérem kiegészítését. („... építési övezetek és övezetek ...”)
- 3.6. A Tervezet 3. § paragrafusában a fogalommagyarázat nem áttekinthető, nincs betűrendben, a fogalom nincs kiemelve, a meghatározás nem egyértelmű (pontatlan), szemantikailag hibás a magyarázat – pl. 13. pont.
- 3.7. Kérem az értelmező rendelkezések kiegészítését a „**Közintézmény**” fogalommal
- 3.8. A Tervezet 5.§ (1) bekezdése: olyan előírást tartalmaz mely az OTÉK 1. számú mellékletének 30. pontja alapján már meghatározott feltétel, és az „építés telek” fogalom teljes egészében lefedi. Kérem a rendelkezés törlését.
- 3.9. A Tervezet 5.§ (5) bekezdése nem egyértelmű. Kérem a rendelkezés pontosítását.
- 3.10. A Tervezet 5.§ (6) bekezdésében a rendelkezés összetett, ezért javaslom két pontba rendezését.
- 3.11. A Tervezet 5.§ (8) bekezdése nem egyértelmű, kérem a bekezdés pontosítását.
- 3.12. Az OTÉK 1. számú mellékletének 33. pontja az „Épületmagasság” fogalmát egyértelműen megfogalmazza, attól eltérni nem lehet. Kérem a Tervezet 6.§ (1) bekezdés rendelkezésének felülvizsgálatát, és átfogalmazását.
- 3.13. A Tervezet 6.§ (2) bekezdés az (1) bekezdéssel szorosan összefügg, ezért javaslom a rendelkezés kiegészítését az „az (1) bekezdés szerinti rendezett terepszint” megfogalmazással.
- 3.14. A Tervezet 7.§ (3): Felhívom figyelmét, hogy a közművesítettségre vonatkozó előírás kizárólag új épület építésére vonatkozik. Meglévő építmény, épület bővítésére és átalakítására nem. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát.
- 3.15. A Tervezet 8.§ (1) a felsorolás elemei között a logikai kapcsolat hiányzik. Kérem e rendelkezés javítását.
- 3.16. A Tervezet 8.§ (2) bekezdése ellentétes az Étv. 60/H. § d) bekezdésében foglaltakkal. Kérem az összhang megteremtését.
- 3.17. A Tervezet 8.§ (3) bekezdése a településképpel összefüggő rendelkezés, mely kérdésben a KÉSZ nem szabályozhat. Kérem törlését.
- 3.18. A Tervezet 9.§ (4) bekezdésében a rendelkezés túlbonyolított. Kérem egyszerűsítését. Pl.: „...csak független parkolóberendezés helyezhető el.”
- 3.19. A Tervezetben nem kerül szabályozásra, hogy a telken belüli felszíni parkolás a telek mely részén alakítandó ki. Javaslom ennek a szabályozási elemnek a felülvizsgálatát.
- 3.20. A Tervezet 10.§ (1) bekezdése gyakorlatilag közműútépítési kötelezettséget tartalmaz, mely ügyben felhatalmazással nem rendelkezik. Kérem a rendelkezés törlését.
- 3.21. A Tervezet 10.§ (5) bekezdése nem építés rendjével összefüggő szabályozást is tartalmaz. Kérem a rendelkezés módosítását, és az üzemeltetésre vonatkozó előírások törlését.
- 3.22. A Tervezet 11.§ (1) bekezdése nem függ össze az alcímmel és a paragrafus további rendelkezéseivel, ezért kérem az érintett szakasz kiemelését.
Az érintett szabályozás nem teljeskörű, valamennyi fűtési módra nem tér ki, így a szabályozás nem egyértelmű. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát.
- 3.23. A Tervezet 11.§ (3) bekezdése nincs összhangban az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. § (2) bekezdésével, miszerint új épület létesítése során a 2020. december 31-e után használatba vételre kerülő minden épület esetén az épületnek meg kell felelnie a 6. mellékletben foglalt követelményeknek. A 6. melléklet IV. észének 1. sora alapján az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik vagy a közelben előállított.
Kérem az összhang megteremtését.
- 3.24. A Tervezet 11.§ (5) bekezdése nem építés rendjével összefüggő szabályozást tartalmaz. Kérem a diszkvivilágításra vonatkozó rendelkezés törlését. A településképi rendeletben szabályozható.
- 3.25. A Tervezet 11.§ (6) (7) bekezdése építési engedélyezéssel kapcsolatban tartalmaz rendelkezéseket. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

meghatározza az építészeti-műszaki dokumentáció valamint a szakhatósági vagy szakkérdés vizsgálatára alkalmas dokumentációk tartalmát is az építésügyi hatósági engedélyezéshez.

Helyi önkormányzat az építési engedélyezés vonatkozásában nem rendelkezhet, ezért kérem az érintett előírások törlését.

- 3.26. A Tervezet 12.§ (2) bekezdése nem értelmezhető megfelelően, a „biológiailag aktív növényzet” kifejezés értelmetlen. Kérem a rendelkezés javítását és pontosítását.
- 3.27. A Tervezet 12.§ (3) bekezdése nem egyértelmű. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát.
- 3.28. A Tervezet 12.§ (10) bekezdése szemantikai hibát tartalmaz. Kérem javítását.
- 3.29. A Tervezet 12.§ (11) bekezdése lényegesen szigorúbb az OTÉK előírásainál. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát, és részletes szakmai indoklását.
- 3.30. A Tervezet 12.§ (12) bekezdése az OTÉK előírásaival nincs összhangban. Kérem az összhang megteremtését. (Az OTÉK által megállapított legkisebb zöldfelületi mutatót biztosítani kell!) Amennyiben a rendelkezést alkalmazni kívánják, arra OTÉK alóli felmentést kell kérni a záró szakmai vélemény megkérésekor.
- 3.31. A Tervezet III. fejezete sok ismétlődő rendelkezést tartalmaz. Kérem ezen rendelkezések általános részben történő szerepeltetését, az azoktól való eltérés lehetőségének biztosításával.
- 3.32. A Tervezet 14.§ (10) bekezdése burkolt kötelezést tartalmaz, és nem az építés rendjével összefüggő helyi követelményeket tartalmaz. Kérem elhagyását a teljes normaszövegben. (pl.:15.§ (15),17.§ (15), stb.)
- 3.33. A Tervezet 15.§ (5) bekezdése nem normatív rendelkezést tartalmaz, és szemantikailag hibás. Kérem a bekezdés felülvizsgálatát, és módosítását, valamint a b) pont önálló bekezdésben való szerepeltetését.
- 3.34. A Tervezet 15.§ (6) bekezdése szakmailag vitatható rendelkezéseket tartalmaz. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát, és részletes szakmai indoklását. Tekintettel arra, hogy ezen rendelkezések ismétlődnek a Tervezetben - pl. 16.§ (6) -, kérem valamennyi hasonló rendelkezés felülvizsgálatát, szükség esetén javítását, módosítását.
- 3.35. A Tervezet 15.§ (12) bekezdése az OTÉK előírásaival nincs összhangban. Kérem az összhang megteremtését. (Az OTÉK által megállapított beépítési paramétereket – határértékeket – biztosítani kell!) Tekintettel arra, hogy ezen rendelkezések ismétlődnek a Tervezetben - pl. 16.§ (12), 17.§ (12), stb. -, kérem valamennyi hasonló rendelkezés felülvizsgálatát, szükség esetén javítását, módosítását.
- 3.36. A Tervezet 15.§ (13) (14) bekezdésekben alkalmazott előírások, eltérő tömegű épületeket eredményezhet egy tömbön belül. Kérem a rendelkezés felülvizsgálatát, és szakmai indoklását.
- 3.37. A Tervezet 18.§ (5) bekezdése csak a) pontot tartalmaz. Kérem a bekezdés felülvizsgálatát.
- 3.38. A Tervezet 19.§ (5) bekezdése nem normatív rendelkezést tartalmaz, és szemantikailag hibás. Kérem a bekezdés felülvizsgálatát, módosítását, valamint a b) pont önálló bekezdésben való szerepeltetését
- 3.39. A Tervezet 20.§ (16) bekezdése nem normatív rendelkezést tartalmaz. Kérem a bekezdés módosítását.
- 3.40. A Tervezet 23.§ (2) bekezdése kapcsán kérem a rendelkezés felülvizsgálatát és szakmai indoklását, mert véleményem szerint nem egyértelmű, hogy egyéb melléképítmények elhelyezhetőek-e az építési övezetben.
- 3.41. A Tervezet 24.§ (1) h), 25.§ (1) h) pontjai felesleges „i” karaktert tartalmaznak. Kérem az érintett bekezdések javítását.
- 3.42. A Tervezet 28.§ (2) bekezdésében szereplő rendelkezés nem az építés rendjével összefüggő helyi követelmény, ezért kérem törlését.
- 3.43. Beépítésre nem szánt területeken építési övezet nem alakítható ki, ezért kérem a Tervezet 29.§ (5) bekezdésének javítását.
- 3.44. A Tervezet 31.§ (2) bekezdésében foglaltak valamint a Tervezet indoklása nem felel meg a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak, így a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 10.§

és 18.§-ainak, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 119.§-nak. Kérem a jogszabályi előírások betartását.

3.45. 1. melléklet:

- jelkulcs a Trk. 6. mellékletének nem felel meg,
- az övezethatárok jelölése rossz,
- az övezeti jel sok helyen hiányzik,
- az építési övezetek beépítési paramétereit tartalmazó jelkulcs alkalmazása zavaró, számos fontos elemet kitakar, ezért kérem ennek elhagyását,
- az építési helyek alkalmazása nem következetes, és számos kóta is hiányzik,

3.46. 2. melléklet: több paraméter tekintetében OTÉK-tól való eltérés szükség

3.47. 3. melléklet:

- megnevezése hibás, nemcsak az építési övezetekre hanem az övezetekre is vonatkozik,
- itt indokolt valamennyi övezet, építési övezet használat szerinti rövidítések magyarázata

3.48. 4. melléklet:

- az oktatás funkcióról, rendeltetésről a normaszövegben nem esik szó
- az és/vagy szókapcsolat nem alkalmazható.

Kérem a melléklet felülvizsgálatát, és szükség esetén módosítását vagy elhagyását, valamint annak pontosítását, hogy a felsorolásra nem került rendeltetések esetén az OTÉK vonatkozó előírásai alkalmazandók.

Településrendezési eszköz az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.

Ezúton jelzem, hogy az OTÉK-tól való eltérés engedélyezéséhez önálló szakmai alátámasztó dokumentáció benyújtása a záró szakmai véleményezésre is szükséges.

A tervezettel kapcsolatban, valamint az OTÉK-tól való eltérés ügyében is személyes egyeztetést javasolok.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk.-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér Dátum: 2020.09.29
15:51:50 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

E



1000099156669

Dr. László Imre polgármesterBudapest Főváros XI. kerület
Újbuda Önkormányzata1113 Budapest,
Bocskai út 39-41.

ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu
ikt. szám: FPH059 /899 - 8 /2020
hiv. szám: XVIII-20-5/2020
tárgy: Budapest XI. kerület, Kelenvölgy
(kerülethatár – vasútvonal – Sáfrány utca –
Kondorosi út – Solt utca – Andor utca – Egér
út – Balatoni út – villamosvonal által határolt
terület) kerületi építési szabályzata,
véleményezés

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.		
Iktatószám: XVIII-20-20/2020		
2020 SZEPT 23.		
előszám:	melléklet:	előadó:
XVIII-20-19/2020 ^{pb}		S. J.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) javaslatra vonatkozóan - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 38. § szerint a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Az eljárásban a Fővárosi Önkormányzat a Korm. rendelet 33. § (5) bekezdésének megfelelően vesz részt.

A kerületi építési szabályzatot a Korm. rendelet 3. § (9) bekezdése szerint az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2017) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

A tervezés célja a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő új kerületi építési szabályzat készítése.

A tárgyi területre vonatkozó előzetes véleményt a Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság a 66/2019. (04.16.) sz. határozatában adta meg. Az ebben foglaltak szerint a kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának helyigényét környezetalakítási javaslaton vagy mintakeresztszelvényen kell biztosítani, azonban ezt nem tartalmazza a dokumentáció, ezért kérem pótolni. A Bizottság felhívta továbbá a figyelmet, hogy a tervezési terület nem foglalja magában a teljes Lk-1 jelű és az Lke-1 jelű területfelhasználási egységet.

Ennek következtében a dokumentációban a beépítési sűrűség több helyen hibásan került meghatározásra, így nem felel meg az FRSZ 4. § (1) bekezdésében foglalt beépítési sűrűségre vonatkozó rendelkezésnek. Az építési övezetek szintterületi sűrűségének igazolásához a területfelhasználási egységek tervezési területen kívüli részét is figyelembe kell venni.

fővárosi polgármester 27654/2020

Az 1.3. Hatályos fővárosi településrendezési tervekkel való összhang bemutatása c. fejezetben nem igazolt, hogy – az FRSZ 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet, ezért ezt pótolni szükséges.

Az FRSZ megfeleltetés ellenőrző számításaival kapcsolatos észrevételek

1. Ln-3: az övezet sűrűségi értékének ellenőrzésekor a dokumentáció nem a hatályos FRSZ-ben meghatározott értékeket használja a számítás során, ezek hibásak. 3,0 (2,0+1,0) helyett 1,75 (1,25+0,5) értékekkel kell számolni. A számítási hibák ellenére a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók alapján építhető szintterület alatta marad az FRSZ által biztosított szintterület értékeknek, azaz a megfelelés biztosított.
2. Lk-1: az építési övezetek szintterületi sűrűségének igazolásánál a teljes területfelhasználási egységen belül elhelyezkedő építési övezetekkel kell számolni. A számítás nem veszi figyelembe a teljes területfelhasználási egységet, így az igazolás nem megfelelő. A szintterületi sűrűségi érték igazolásához szükség van az adott területfelhasználási egységbe tartozó, tervezési területen kívülre eső építési övezetek hatályos paramétereire is.
3. Lke-1: a számítás itt sem veszi figyelembe a teljes területfelhasználási egységet, így az igazolás nem megfelelő. A szintterületi sűrűségi érték igazolásához szükséges az adott területfelhasználási egységbe tartozó, tervezési területen kívülre eső építési övezetek paramétereire is.
4. a Vi-2 építési övezetnél (17. oldal) feltüntetett sűrűségi érték hibás (1,5 helyett 1,05 szerepel), azonban az FRSZ megfeleltetés számítása helyesen történt.

Az I. kötet (Alátámasztó munkarészek, Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész) és a II. kötet (Tervi alátámasztó munkarész) többször a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényre hivatkozik, amely 2019. március 15-től hatálytalan. Ezt kérem javítani és a hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve) és a hatályos TSZT 2017 feltüntetését.

Az I. kötetre vonatkozó észrevételek

- A hatályon kívüli tervekre való hivatkozás miatt a dokumentáció több helyen módosításra szorul (5. oldal: lap alja, 6. oldal: ábra, 7-13. oldal: tervi kivágatok).
- A vizsgált területen található egy szennyvízátelelő a 734/1 hrsz.-ú telken (Péterhegyi dűlő - Egér út), amelynek szerepeltetése és feltüntetése javasolt az „1.11. Kozművésítés” fejezet szakági tervlapjain.
- A Kosztolányi Dezső téri levegőminőség-mérőállomás adatainak közlése (43. oldal) a tervezési területtől való távolsága és forgalmi helyzete miatt nem releváns.
- Az „1.12.7. Építésföldtani korlátok” alfejezetet (44. oldal) javasolt az „1.13. Katasztrófavédelem” fejezetben feltüntetni.
- Az „1.14. Városi klíma” fejezetben a klimatikus viszonyok tárgyalása során csak Dr. Bacsó Nándor prof. adataira hivatkozni nem elégséges, a klímaviszonyok az ő tevékenysége óta (1970-es évek) nagy mértékben megváltoztak, ezért a vizsgálatot javasolt kiegészíteni friss adatokkal (44-45. oldal).

- A TTV-1 jelű védett, védendő táji, természeti értékek, területek tervlapon a tervlap címe és tartalma nem egyező (főként korlátozó tényezők szerepelnek), valamint az Országos vízminőségvédelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület lehatárolását a hatályos TSZT 2017 alapján javítani szükséges.
- A KNYV-1 jelű környezeti adottságok tervlapon a jelmagyarázatban és a rajzon a vasúti terület megjelenítése eltérő, valamint a vasút (30/40. vonal, keleti ág) egy sávja családi házas, kiskertes területként jelenik meg.
- A KNYV-1 jelű tervlapon a jelmagyarázatban és a rajzon az intézményi zöldfelület jelölése eltérő, valamint a Bódog utca déli oldalán lévő Zkp övezet a valóságban épített tenisztelep, nem zöldfelület.

A II. kötetre vonatkozó észrevételek

- A Kővirág sornál és a Balatoni útnál a jelmagyarázat alapján be nem azonosítható vonalak jelennek meg, amelyek a közlekedés hálózati összefüggései szempontjából irreleváns gázvezeték védőtávolságok, melyek törlése javasolt.
- Az „1.8.4. Zajhelyzet” (30. oldal) munkarészben elvégzett részletes vizsgálatok indokoltá tennék, hogy a vonatkozó javaslatok is hasonlóan kidolgozottak legyenek.

Szabályozási tervre vonatkozó észrevételek

- A KÉSZ 1-B tervlapon az Országos vízminőség-védelmi övezet területét a hatályos TSZT 2017 alapján javítani szükséges.
- Az FRSZ 19. § (2) bekezdése alapján „Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket...”. A szabályozási terven a Péterhegyi dűlő - Egér útnál található szennyvízáttemelő nem került kijelölésre, ezt pótolni kell.
- A „Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei” tervlapon ábrázolni szükséges a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének 3/6. számú melléklete által meghatározott Vízminőségvédelmi terület övezetét.
- A 30. és 40. sz. vasútvonalak számára kijelölt közös KÖk-XI övezet határa a TSZT 2017-ben meghatározott KÖk területfelhasználási egység területét az Állvány utca és a Szabadságharcosok útja között szűkíti a Kővirág sor javára, amely csak a TSZT 2017 előzetes módosítása után lenne lehetséges, mivel a vasúti terület nem rendelkezik „közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás” jelöléssel.
- A Dél-budai tehermentesítő út (Egér út) számára kijelölt közös KÖu-XI-3 övezet határa a TSZT 2017-ben meghatározott KÖu területfelhasználási egység területét szűkíti a 43876 hrsz.-ú ingatlan javára, amely csak a TSZT 2017 előzetes módosítása után lenne lehetséges. Mivel a közúti terület nem rendelkezik „közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás” jelöléssel és nem a beépítésre szánt terület határának rendezésére kerül sor az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával.
- Nem került feltüntetésre a TSZT 2017 „2. Közlekedési infrastruktúra” tervlap alapján Albertfalva vasúti megállóhelyhez kapcsolódóan a minimum 100 férőhelyes befogadóképességgel meghatározott P+R parkoló.

- A TSZT 2017. „1. Területfelhasználás” tervlapon jelölt távlati közúti fejlesztés alternatív nyomvonala nem szerepel az SZ 3. és SZ 5. tervlapon, ezt kérem pótolni.
- Az „elbontott épület” jelkulcsa nehezen azonosítható a tervlapokon, ezt kérem javítani.
- Megjegyzem, hogy a szabályozási tervlapokon minden tömböt övezethatár vesz körül, amely szükségtelen. Több helyen a szabályozási vonal és az övezethatár egymás mellett került feltüntetésre, amely felesleges, elegendő csak a szabályozási vonalat jelölni.

A Zöldfelületi átlagérték számítás táblázatában szereplő Lke-1 területfelhasználási egység esetében nem szükséges a zöldfelületi átlagérték igazolás. A táblázat címe (zöldfelület-sűrűség) javítandó.

Rendelettervezetre vonatkozó észrevételek

- A 4. § a TSZT 2017 területfelhasználási egységeit sorolja fel, amelynek feltüntetése egyrészt nem szükséges, másrészt keveredik a területfelhasználási egységek és az építési övezetek megnevezése, ezért indokolt a törlése.
- A 9. § (5) bekezdése - szakmailag helyesen - tiltani szándékozik a telken belüli parkolási létesítmény rámpájának a közútra vagy a magánútra való kinyúlását. Közhasználat céljára átadott magánút fogalma azonban nem létezik, az vagy magánút vagy közforgalom számára megnyitott magánút (a közhasználat céljára átadott terület fogalmát a rendelet a 3.§ 4. pontjában helyesen határozza meg).
- A 10. §-t javasolt kiegészíteni az alábbi előírással: „Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.”.
- A tervezési területen található jelentős változással érintett területek, amelyekre az FRSZ 19. § (5) a) pontjában megfogalmazottak érvényesek, és amelyet előírni szükséges: „jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre”.
- A 11.§ (2) b) pont törlendő, mert magasabb rendű jogszabály rendelkezik róla.
- A 12.§ (12) bekezdésében a kialakításra kerülő növényzet „szintszáma” nem alapozhatja meg a zöldfelület mértékének csökkentését, főként úgy, hogy a zöldfelület kialakításának szabályozása – a 314/2012. (XI.8.) Korm rendelet értelmében – a településképi rendelet része.
- A 27. § határozza meg a beépítésre nem szánt területek övezeti rendszerét. A közutak tekintetében a TSZT 2017 és az FRSZ területfelhasználási egységeinek megfelelő övezeti rendszer egyértelműen megjelenik, azonban a rendelet hatálya alá eső területen belüli közutak nagyobb részét jelentő kiszolgáló úthálózat számára nem készült övezet. A szabályozási terven is ezek a közterületek valamely főhálózati elem övezetének részét képezik (KÖu-XI-2, KÖu-XI-3, KÖu-XI-4 övezetbe sorolt terület), nem jelennek meg önálló övezetként.
- A 27. § c) pontban kerülnek meghatározásra a KÖu-XI-4 jelű építési övezetbe sorolt közlekedési területként az FRSZ-ben KÖu-4 területfelhasználási egységbe tartozó településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútnak. A felsorolásból a Péterhegyi út kimaradt, a szabályozási terven sem így jelenik meg.
- Az „Épített környezet értékei” tervlapon feltüntetésre került az Alabástrom utca 13-15. (hrsz.: 44384) fővárosi helyi védettségű építmény, azonban a szöveges munkarészben nem szerepel. Az építményt Budapest Főváros Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) rendelete 4. melléklete, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti

örökségének jegyzéke tartalmazza. Az épületre vonatkozólag a rendelet védett épületekre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

A KÉSZ csak a beépítési sűrűségre vonatkozó számítás javítása és pótlása, illetve a megfelelő jogszabályokra való hivatkozások aktualizálása után hagyható jóvá, egyéb javaslataink megfontolását kérjük.

Kérem, hogy a jóváhagyott terv egy-egy példányát papír alapon és digitális formátumban a feladataim ellátásához a Városépítési Főosztály részére megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2020. szeptember 21.

Tisztelettel:




Karácsony Gergely

főpolgármester

C-31 09.17.


2020.09.17.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖROKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2604/1780-2/2020
Ügyintéző: Hernyák Emese, Jakucs Gábor
Telefon: +36 1 8960306
E-mail: hernyak.emese@01kh.bfkh.gov.hu
jakucs.gabor.peter@01kh.bfkh.gov.hu
Hivatkozási szám: XVIII-20-5/2020.

Tárgy: Budapest XI. ker.,
Kerület határ – vasútvonal – Sáfrány u. –
Kondorosi út – Solt u. – Andor u. – Egér út –
Balatoni út – villamos vonal
KÉSZ 8. ütem készítése
véleményezés

Schreffel János
főépítész-igazgató

Budapest Főváros XI. kerület, Újbudai Polgármesteri Hivatal
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központ iktató: 2		
iktatószám	XVIII-20-22/20	
2020 SZEPT 24.		
előszám:	melléklet:	előadó:
XVIII-20-21/20	db	S. J.

Tisztelt Főépítész Úr!

A Budapest Főváros XI. kerület Kerületi Építési Szabályzatának készítése során az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 38. § bekezdése alapján a következő véleményt adom.

Az érintett terület világörökségi helyszínt, műemléket, műemléki jelentőségű területet, nyilvántartott műemléki értéket, műemléki környezetet nem tartalmaz, régészeti lelőhelyként viszont nyilvántartott.

A rendelet hatálya alá eső terület teljes egésze *A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 35. pontja szerinti régészeti lelőhely, amely a Miniszterelnökség Közhiteles Hatósági Nyilvántartásban 66476-os azonosító számon szerepel.

A KÉSZ 1-b. melléklet „Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei” című térképen hibásan szerepel a térkép jelkulcsai között a „régészeti érdekű terület” szöveg. Helyette a „régészeti lelőhely” szöveget kell használni.

Örökségvédelmi szempontból elvárás, hogy az építészeti fejlesztéseket szabályozó javaslat biztosítsa - őrizze meg vagy tegye lehetővé - a védetté nyilvánított értékek érvényesülési lehetőségét. *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 09.) Korm. rendelet 91. § (1) szerint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

43887/2020

A településrendezési eljárásban a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) részt kíván venni. A végleges, jóváhagyott anyagból az elektronikus mellett papír alapú dokumentációra is igényt tartunk.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Sajti Zsuzsanna 2020.09.17
17:57:23 +02'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

- | | | | | |
|----|---|------|----------|-------------------|
| 1. | Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal – főépítész | 1113 | Budapest | Bocskai út 39-41. |
| 2. | Miniszterelnökség – nyilvántartás | 1054 | Budapest | Báthory u. 12. |
| 3. | BFKH I. Ker. Hivatala – előadó, irattár | | | |



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
 2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☐ 1525 Budapest, Pf. 86.
 Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
 Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
 E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

E

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.i.sz.: 4271-2/2020.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Bp., XI. ker. KÉSZ 8. ütem Kelenvölgy
 (kerülethatár – vasútvonal – Sáfrány u. –
 Kondorosi út – Solt u. – Andor u. – Egér út –
 Balatoni út – villamos vonal) kerületi építési
 szabályzata - véleményezés

Hiv.sz.: XVIII-20-7/2020.

Schreffel János,
 főépítész-igazgató
 Budapest XI. ker. Újbuda Önkormányzata,
 Polgármesteri Hivatal
 Budapest
 Bocskai út 39-41.
 1113

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 2.		
Iktatószám: XVIII-20-21/2		
2020 SZEPT 24.		
előszám:	melléklet:	előadó:
XVIII-20-21/2	db	S. F.

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Igazgatóságunk részére megküldött tervdokumentáció alapján a tárgyi tervezési területre készülő kerületi építési szabályzatra vonatkozóan az alábbi véleményt adjuk:

Igazgatóságunk nyilvántartása szerint a Hosszúréti-patak tervezési területre eső szakasza (282/9 hrsz.) része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának. Kérjük, ezt szíveskedjenek a terven feltüntetni. A vízfolyásra és környezetére vonatkozó tervezett szabályozással Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból egyetért.

A tervezési területén belül további táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területek nem találhatóak, ennek megfelelően a terv egyéb tartalmával kapcsolatosan nem kívánunk észrevételt tenni, annak tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk.

Tekintettel a tervezési terület természeti adottságaira, továbbá a megküldött tervdokumentációban foglaltakra a tárgyi terv vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésében meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatása Igazgatóságunk megítélése szerint nem szükséges.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 38. § (2) bekezdése, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2020. szeptember 14.

Üdvözlettel:

Füri András
 igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (UJBUDA, krid: 202117330)
 2. Pest Megyei Kormányhivatal KTBFO (KDVKTVF) - tájékoztatásul
 3. Irattár

10

folytatás

27.09.2020



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGÁZGATÓSÁG
BUDAPEST

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi Iktató Z		
Iktatószám: XVIII - 20 - 25 / 20		
2020 SZEPT 28.		
előszám:	melléklet:	előadó:
XVIII - 20 - 26 / 1	db	S. F.

IGAZGATÓ

Dátum:
2020. 09. 23.

Ügyiratszám:
00272-0046/2020.

Előadó:
Lendvai Zalán

Tárgy: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda Önkormányzata, Bp. XI. KÉSZ 8
Kelenvölgy államigazgatási egyeztetése, válasz

Melléklet: -

Schreffel János úr részére
főépítész-igazgató

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
foepitesz@ujbuda.hu

Tisztelt Főépítész-Igazgató Úr!

A tárgyi témában küldött levelét köszönettel megkaptuk. A **01768-0015/2019** iktatószámon kiadott előzetes véleményünkben foglaltakat továbbra is fenntartjuk, a beküldött anyaggal kapcsolatban a következő kiegészítéseket tesszük:

Kérjük a KÉSZ 8.0 ütem – Kelenvölgy KÉSZ tervezet 10. §-t a következő bekezdéssel kiegészíteni: *„A 8.0 ütem által érintett teljes területen tilos mind a tisztítatlan, mind a tisztított szennyvizek elszikkasztása.”*

Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy – mint az az Alátámasztó munkarészek ZFT-2 rajzszámú, „Környezetvédelmi javaslat” című térképmellékletén is fel van tüntetve – a 8.0 ütem által érintett területre az Egerút irányából néhány 10 méter szélességű sávban benyúlik az **ÉLPAK Élelmiszeripari és Palackozástechnikai Zrt.** (3200 Gyöngyös, Keleti Karácsondi köz 1.) által üzemeltetett **Dél-budai Keserűvíz-telepek (Hunyadi János és Ferenc József telepek) Vízbázis** 35100/3708-10/2020. ált számon módosított, KTVF: 15968-3/2012. számú határozattal kijelölt **hidrogeológiai védőterületének „B” zónája**. Itt a hivatkozott számú határozatban, továbbá a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben** foglaltakat be kell tartani.

A **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. § (1) és (2) bekezdésében foglalt előírások teljesülésének feltétele a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes elhelyezésének megoldása. Ennek értelmében a közcsatornára még nem csatlakozó ingatlanok esetében a szennyvizek csak a talajt, felszíni vagy a felszín alatti vizeket nem szennyező módon, zárt tárolóban helyezhetők el és még tisztított állapotban sem szikkaszthatóak.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:

Szilágyi Attila
igazgató



Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi
POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSRENDEZÉSI IRODA

1221 Budapest, Városház tér 11. • Levelezési cím: 1775 Budafok 1 Pf.: 109
Telefon: 229-2639, 229-2611/213 • Fax: 229-2664
E-mail: foepir@bp22.hu • www.budafokteteny.hu

Ügyiratszám: BP22/2020/2020
Ügyintéző: Dévai Zoltán / tel: 229 2611/213
Hiv. szám.: XVIII-20-5/2020

Tárgy: Bp. XI., KÉSZ 8 ütem, Kelenvölgy kerületi építési szabályzata véleményezési szakasz

Schreffel János
Főépítész-igazgató részére

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

Hivatali Kapun keresztül: UJBUDA

Tisztelt Főépítész Úr!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal, Kisvárosi teltető 2		
Iktatószám: XVIII-20-16/20		
2020 SZEPT 18.		
előszám:	meléklet:	előadó:
XVIII-20-15/ db	12 db	S. J.

Köszönettel vettem megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatosan.

Tájékoztatatom, hogy továbbra is fenntartom az előzetes véleményemben megfogalmazott elveket, melyek az alábbiak:


Kerületünk számára fontos, hogy Kelenvölgy területén a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében rögzített kertvárosias lakóterületek övezeti paraméterei léptékükben igazodjanak a szomszédos Budafok – Tétény Kerületi Építési Szabályzatában előírt paraméterekhez.

A tervezési terület egy szakaszon érinti a Hosszúréti-patakot és annak vízgyűjtő területét. A patak kerületünkön belüli korábbi áradásai miatt kérjük, hogy a patak vízhozamának csökkentésére, a víz késleltetett levezetésére, esetlegesen záportározók helyének kijelölésére vonatkozóan a tervezés során kiemelt figyelmet szíveskedjenek fordítani.

Kérem a fentieket a terv véglegesítése során szíveskedjenek figyelembe venni.

Budapest, 2020. szeptember 17.

Köszönettel:


Hürták Gabriella
főépítész

forrás: hirtak

27323/2020



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH
Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2020.09.29
10:40:10 +02'00'

Ügyiratszám: PE-06/KTF/24672-4/2020.	Tárgy: Budapest Főváros XI. kerület, Kelenvölgy (8. ütem) területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítése
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: XVIII-20-5/2020, XVIII-20-7/2020
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -

Schreffel János úr részére
főépítész-igazgató

Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
Főépítész

Budapest
Bocskai út 39-41.
1113

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Közpon. iktató 2		
Iktalószám: XVIII-20-53/10		
2020 SZEPT 30.		
előszám: XVIII-20-32	melléklet: 10 db	előadó: S.Y.

Tisztelt Főépítész Úr!

Budapest Főváros XI. kerület, Kelenvölgy (8. ütem) területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítése tárgyában

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 38. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Korényi és Társai Építész Iroda Kft. által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Tárgyi terület érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét (Hosszúréti-patak). Kérem a Budapest Főváros XI. kerület 282/9 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az övezeti érintettség feltüntetését a Szabályozási Tervlapon.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

e: XVIII-20/2020
ERK 20/59488

Erkezett e-mailen 2020. 09. 29.

Az alátámasztó munkarészben ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

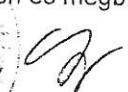
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján, Budapest Főváros XI. kerület tárgyi területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának készítése tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban a Kormányhivatal a fentiek figyelembevételével mellett nem emel kifogást.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2020. szeptember 25.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Galamb István
osztályvezető

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központ, Klotz 7		
iktatás szám	XVIII-20-9/2020	
2020. SZEPTEMBER 14.		
alapszám	melletti	előadó
XVIII-20-8/2020		S.J. ca



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Vass
Csaba

Digitálisan aláírta:
dr. Vass Csaba
Dátum: 2020.09.10
17:01:27 +02'00'

Schreffel János főépítész-igazgató
részére

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Igazgatóság

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/6302-3/2020
BP/FNEF-TKI/6302-4/2020
Ügyintéző: Szilávik Attila György
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest, XI. kerület, kerülethatár -
vasútvonal – Sáfrány utca - Kondorosi út -
Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni
út – villamos vonal által határolt terület
építési szabályzatának módosítása -
KÉSZ 8.0 ütem - döntés környezeti
vizsgálat szükségességéről
XVIII-20-7/2020
Hiv. szám:

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Schreffel János úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A BFKH nyilvántartása szerint XI. kerület – Újbuda közigazgatási területén belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak:

Gyógyvizesez kutak:

Sorszám	Kútkataszteri szám OKK	Engedély száma	Felhasználási mód
1.	Hunyadi János 29. forrás	KEF-21848-6/2013	ivási célú
2.	Ferencz József 2. forrás	KEF-7790-2/2015	ivási célú
3.	B-48	KEF-781-10/2016	fürdési célú
4.	B-50	KEF-835-10/2016	fürdési célú

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Handwritten signature

26479/2020

5.	I.sz. forrás	274/GYF/2005	fürdési célú
6.	Hunyadi János 27. forrás	OTH 158-3/2011	ivási célú
7.	B-51	OTH 140-1/2012	fürdési célú
8.	Ferenc József 3. forrás	KEF-7791-2/2015	ivási célú
9.	Hunyadi János 34. forrás	KEF-21876-8/2013	ivási célú

Ásványvizes kút:

Sor- szám	Kútkataszteri szám OKK	Engedély száma	Felhasználási mód
1.	B-49	OTH-GYÓGYF 171-3/2011	fürdési célú

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerint a gyógyvizes, valamint az ásványvizes kutak védőterületét, védőidomát a módosítások során figyelembe kell venni.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Vass Csaba
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

**A Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület észrevételei a
Budapest, XI. kerület, kerülethatár – vasútvonal – Sáfrány utca – Kondorosi út – Solt
utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamosvonal által határolt terület
építési szabályzatának tervezetéről**

Észrevételeink főleg a zöldfelületi előírásokkal kapcsolatosak.

3. Érelmező rendelkezések, fogalommagyarázat című fejezet 3.§ 2. és 3. pontjában a háromszintes, illetve a kétszintes növényállományra vonatkozóan sorol fel meghatározásokat, zárójelben a következő megjegyzéssel: (tetőkertek – OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén). Majd az előírást azzal folytatja, hogy: „a telekre előírt zöldfelület területének” vonatkozásában a továbbiakban fa illetve bokortelepítés aránya szerinti előírást fogalmaz meg arról, hogy milyen esetben számít háromszintesnek, illetve kétszintesnek a növényállomány.

Észrevételünk:

Több szempontból tartjuk félreérthetőnek és nehezen alkalmazhatónak, valamint hiányosnak ezt az előírást:

- Mivel telekről van szó, annak terepszinten létesíthető növényzetét értenénk alatta, nem tartjuk ide illőnek a „tetőkertek” képzettársítást.
- A terepszinten történő faültetéssel kapcsolatban javasoljuk minden esetben megjegyezni, hogy ez alatt az eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló talajba ültetendő fát kell érteni, hiszen a fa gyökérzetének teljes kifejlődéséhez szükséges a talajvízzel való kapcsolat.
- Véleményünk szerint az építmények tetőkertje ne legyen beszámítható az övezeti előírásokban meghatározott „Zöldfelület legkisebb mértéké”-be. A tetőkerteken létesített zöldfelület ebben az esetben többlet zöldfelületet jelentsen, a „zöldfelület legkisebb mértéké”-re meghatározotton kívül. Az övezetekre megengedett terepszint alatti legnagyobb beépíthetőségi mérték előírásai ugyanis ennek a szabályzatnak a tervezetében is lehetőséget adnak arra, hogy a létesíthető legkisebb zöldfelület rovatban szereplő zöldfelületi arány aláépítetlen talajon valósulhasson meg.

A 7. Közlekedés, parkolás című fejezet 9. § (6) bekezdést nagyon jó előírásnak tartjuk, mely szerint „Telken belül felszíni parkoló csak fásítással együtt létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.”

8. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések című fejezetben jónak tartjuk a 10. § (2) bekezdésének előírását, mely szerint az átépülő közműveket a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé, hogy utca fásításra terület szabaduljon fel.

9. Környezetvédelem és zöldfelületek című fejezet kiegészítését javasoljuk az alábbiakkal:

- A telek beépítésének tervezése előtt fakataszter készítése javasolt az esetlegesen meglévő értékes fákról, és az épületek elhelyezésének tervével a meglévő értékes fák védelméhez kell alkalmazkodni.

Továbbá javasoljuk annak előírását, hogy: a telekről való gépjármű kijárat helyét a közterületi fasor védelmére való tekintettel kell megtervezni.

Előremutatónak tartjuk a (8) bekezdés előírását, miszerint az új lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a hősziget kialakulását. A beruházás eredményeként nem alakulhat ki hősziget.

A kerületi lakópark építési szándékok elharapódzása szempontjából előrelátó gondosságra vallanak a (6) és (7) bekezdés előírásai. A (6) bekezdés szerint: „100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést alkalmazandó lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a háttér légszennyezettséget. Ha a háttér légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében a tervezett beruházás által okozott háttér légszennyezettség növekedéssel együtt meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.” (Javasoljuk, hogy a háttér légszennyezettséget a tervezett építési hely mellett szükséges mérni, mivel a Kosztolányi téri mérőállomás nincs a tervezési helyszín megfelelő közelségében.)

A (7) bekezdés előírása: „A 100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést megvalósítandó lakóparkok építése előtt modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetleges szennyező gócpontokat (áramlástanai vizsgálatok). Az éves egészségügyi határértékeket meghaladó légszennyezettségi gócpontok kialakulása esetén a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.”

Abból a szempontból is fontosnak tartjuk az ilyen vizsgálatokat, mivel környezetvédelmi eljárás indítását csak 300 lakásnak megfelelő gépjármű-elhelyezési szükséglet esetén írja elő jogszabály.

Nagyon jónak tartjuk a 12. § (2) bekezdésének előírását, mely szerint: „A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel, biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.”

Kérjük észrevételeink szíves figyelembe vételét.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária
területfejlesztési témafelelős

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7		
iktatószám	XVII-20-18	2020
2020 SZEPT 23.		
előszám	me. lév.	előírás
XVII-20-18	db	S. J.
	2020	ea



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest, 114, Pf. 676
 telefon: (1) 436-4801
 Telefax: (1) 436-4804
 E-mail: haca@haca.gov.hu

OAH-2020-00065-0598/2020 (AL)

Ügyintézőnk: Gábor Anita

Ügyintézőjük: Gilincsek-Fábián
Tünde

Számuk:

Schreffel János
 főépítész
 Budapest Főváros XI. kerület Újbudai
 Polgármesteri Hivatal
 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tárgy: Budapest, XI. kerület Kelenvölgy módosított kerületi építési szabályzatának (KÉSZ 8. ütem) véleményezése a kerülethatár - vasútvonal - Sáfrány utca - Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamos vonal által határolt területre vonatkozóan

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnak (OAH) 2020. augusztus 27-én küldött levelével tájékoztatást adott módosított Kerületi Építési Szabályzatuk (KÉSZ 8. ütem) véleményezési dokumentációjának elkészültéről, melyhez kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörrel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

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



Magyarország
 1539 Budapest, 114, Pf. 676

1200/2020

22.08.2020

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

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest XI. kerület építési szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.

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

Tájékoztatom továbbá, hogy az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelő tájékoztatást elektronikus úton kérjük megküldeni!

Budapest, 2020. szeptember 17.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Balassa Bálint Vendel
(2020.09.17. 14:39:25)

Ügyiratszám: BP-03/404/01229-2/2020
Válaszlevelükben kérjük,
hivatkozzanak iktatószámunkra!

Tárgy: Bp. XI. ker., Kelenvölgy KÉSZ 2.0
(kerület határ – vasútvonal – Sáfrány
u. – Kondorosi út – Solt u. – Andor u.
– Egér út – Balatoni út – villamos
vonal által határolt terület)
tervezetének véleményezése.

Ügyintéző: Kovácsné Vágó Harmat
Hiv. szám: XVIII-20-5/2020, 2020.07.28.
Müller Júlia

Telefon: 473-3522
Melléklet:

Budapest Főváros XI. kerületi
Újbudai Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Igazgatóság
Schreffel János
főépítész-igazgató

Budapest
Bocskai út 39-41.
1113

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Budapest Főváros XI. kerületi Újbudai Polgármesteri Hivatal Iktatószám: XVIII-20-5/2020		
2020. Szept. 16.		
előszám	me. évsz.	előadó
XVIII-20-5/31	20	S.Y.

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütőgyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a Korényi és Társai Kft. által 2019. évben készített – közlekedéstervező: Rhrorer Ádám – KVSZ és szabályozási terv módosítással kapcsolatos megkeresésre az alábbi nyilatkozatot adjuk.

A tervezett övezetek mind elnevezésükben, mind paramétereikben a magasabb rendű jogszabályoknak (TSZT, FRSZ) megfelelnek.

A szabályozási terv a közterületek hatályos rendelet szerinti építési szélességeit általában megtartja. Az OTÉK előírásának nem megfelelő építési szélességek esetén azonban keresztmetszélvénnyel kérjük igazolni a keresztmetszeti elemek elhelyezhetőségét, még akkor is, ha azok a hatályos rendelethez képest nem csökkennek (pl.: Abroncs u., Mezőtúr u.).

Az utak tervezési osztály szerinti besorolását a rendeletben kérjük rögzíteni.

A Péterhegyi lejtő felől érkező forgalom számára a Kapolcs utca Balatoni út felé történő megnyitásával egyet értünk.

Kérem a fenti véleményünk szíves tudomásulvételét.

Budapest, Dátum az elektronikus aláírás szerint.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Balassa Bálint
osztályvezető



Kelenvölgyi Polgárok Köre Lokálpatrióta Civil Szervezet

Alapítva: 1912 Megszüntetve: 1947

Újraalapítva: 1989

Nyilvántartási szám: 01-02-0000677

Adószám: 19676205-1-43

Székház: 1116 Budapest, Alabástrom utca 9.

Tel/Fax: +36-1-6033060

Mobil: +36-30-4574804

email: kepokiroda18@gmail.com

Budapest Főváros XI. Kerület Újduda Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Igazgatóság

Schreffel János
Főépítész-igazgató részére

Tisztelt Schreffel János Úr,

Tárgy: Bp. XI., KÉSZ 8.0 ütem, Kelenvölgy (Kelenvölgy/Péterhegy részére vonatkozó) kerületi építési szabályzat tervezetének véleményezése

Köszönjük szervezetünk a – Kelenvölgyi Polgárok Köre - részére a tárgyi anyag véleményezésére biztosított lehetőséget.

Internetező tagjaink és lakótársaink figyelmét felhívtuk a tárgyi anyag elérhetőségére az www.ujbuda.hu honlapon, de magunk is terjesztettük a Kelenvölgyi Hírhozó hasábjain. Számítógéppel, internet kapcsolattal nem rendelkező, de a témában érdeklődő lakótársaink részére lehetőséget teremtettünk a dokumentáció papír adathordozón történő megismerésére is.

Levelünkben összefoglaljuk azokat a véleményeket, melyet lakótársaink, tagjaink felénk továbbítottak, ami nem zárja ki azonban azt, hogy lesz olyan - aki saját véleményét képviselve – közvetlenül fordul Önökhöz.

Elismerésünket kell kifejeznünk ki az érintett terület adottságait feltáró, elemző majd a döntési javaslatokat előkészítő – Alátámasztó munkarészeket kidolgozó - mérnökiroda alapos tevékenységéért. Sajnos ennek ellenére találkozunk olyan hiányosságokkal - ugyan helyszíni bejárásokra hivatkoznak – melyek a helyszín ismerete és a helyiek meghallgatása nélkül kerültek megfogalmazásra.

A felmérés több szakág munkáját tartalmazza, más és más – előttünk ismeretlen – információkra, adatokra (időben eltérő) támaszkodva, alapvetően korábbi, nem aktualizált kiadványokra épülve. Szerencsés lenne, ha a felhasznált forrásanyagok keletkezési ideje rendelkezésre állna, ugyanis az magyarázatot adna arra, hogy miért kerültek elavult információk feldolgozásra. Forrásanyagok felsorolásának hiányában (kivéve régészeti rész) azt sem tudjuk megítélni, hogy minden információ eljutott-e a tervezőkhöz a munkájuk során.

Úgy véljük, hogy ezek ellenére az elkészült anyag nem tartalmaz olyan elemeket, melyek esetlegesen az észrevételek, a konzultáció eredményeként nem lehetne javítani, jobbítani.

A KÉSZ olyan előzetes anyagokra hivatkozik, ill. azokhoz igazodva került megalkotásra (OTÉK; FRSZ; TSZT) melyeknek lakossági véleményezésére előzetesen nem volt. Ezek azonban tényként sok esetben meghatározzák a KÉSZ 8. illeszkedési környezetét is. Persze ezzel nincs mit csinálni, de tény.

Jó lenne, ha bevezetésként szerepelne, hogy mi a célja a KÉSZ 8.-nak Kelekvölgy/Péterhegy jövőjét illetően? (A jelenlegi, élhető kertvárosi környezet megtartása laza szerkezetben, vagy az egyes beépíthető területek kihasználása minél nagyobb lakásszám elérése érdekében, akár lakótelepek, akár többszintes lakótömbök beépítésével „családi házak” helyére.)

Az utóbbi időben jelentősen megváltoztak az építkezésekre, a beépítésre vonatkozó rendeletek és az eljáró szervezetek, személyek hatásköre is. Nem ártana ezekre is kitérni, esetleg rámutatni. Nem tudjuk, hogy mi a Kerület, mi a Kormányhivatal, a kerületi Főépítész feladata, jogköre. Mi történt a kerületre megalkotott TAK-kal, érvényét veszítette, stb?

Általában elmondható, hogy az „Alátámasztó munkarészek”, a Kelekvölgy/Péterhegy területén kialakult, fennálló állapotokat kritika nélkül rögzítik – néhol az egyes területi túlépítések figyelmen kívül hagyásával -, mintegy igyekezve az utóbbi idők szabálytalan beépítéseit legalizálni. Az egyes kirívó, szabálytalan, egyedi beépítéseket – a túlépítések kiemelése helyett – az egyes körzetekre vonatkozó átlagolással elkenik.

Konkrétumok:

I. Kötet Alátámasztó munkarészek Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

1.1.2. Újbuda új fejlesztési dokumentumainak elfogadása

Nem ismert – lehet, hogy a mi hibánk - az Újbuda által 2015-ben elfogadott, hivatkozott ITS dokumentum.

1.2.1. 5 sorban városrész megnevezést javasolunk, város helyett

„...kapcsolódik össze. Az elmúlt évek fejlesztései, a 4-es metró kiépítése tovább fokozta a város közlekedési....”

Utolsó bekezdés

„A tervezési terület nyugati oldalról határoló Balatoni út és északi oldalról határoló Egér út, a nyugatról érkező forgalmat vezeti be Budapest belső városrészeibe, így a terület északi részén jelentős tranzitforgalom megy keresztül, ami sok esetben erősen megterheli a tervezési terület lakóterületeit. Az agglomerációban lakó, de Budapesten dolgozók napi forgalma szintén erősen terheli a Kelekvölgyközúthálózatát, aminek elsősorban a negatív hatásai érezhetők. A tervezési terület Budapest átmeneti zónájába tartozik.”

Megállapítás igaz, de a negatív hatások alatt mit kell érteni? Vannak-e mérőszámok?

1.1.2. Újbuda új fejlesztési dokumentumainak elfogadása
Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész
1.2.1. 5 sorban városrész megnevezést javasolunk, város helyett
Utolsó bekezdés

1.4.2 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv

„5. § (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra (iskola, óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő, patika, posta, bevásárlási lehetőség, utak, utcák, járdák, pakolási lehetőség, faluház, stb) kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül.”

Kelenvölgy/Péterhegy ugyan nem agglomeráció, de ez a követelmény hogyan teljesül területünkre, mint a főváros/kerület egyik városrészére?

„ 3.16. sz melléklet Rendszeres balvíz járta terület övezete” Nem halvíz járta területről van szó?

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. ITS megállapításai és kapcsolódó döntések

„VII. Péterhegy – Kelenvölgy

Az igen sűrűn beépített lakóterület egyik fontos problémája az alap- és középfokú intézmények hiánya, valamint az autópályák bevezető szakaszának környezetében tapasztalható por és zajszennyezés.

Policentrumok kialakításával lehet a problémákat megszüntetni.

H6.1 Városrészközpontok fejlesztése, a központhiányos területeken központok kialakítása

H8.2 A kerületi felszíni vízfolyások rendezése, zöldfolyosók kialakítása

H12.1 Budapesti és regionális kerékpáros közlekedés fejlesztése és kerékpáros szolgáltatás - fejlesztés -Euro Velo 6”

Megállapítás igaz, állunk elébe.

1.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

„1.8.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A zöldfelületi rendszert Kelenvölgyben a magánkertek kiterjedt hálózata, néhány közpark és intézménykert, valamint közlekedési sávok melletti extenzív zöldterületek alkotják”

Megjegyzés:

- a 32-33-34 oldalak jobb oldalán a szöveg vége le van vágva, de kitalálható,

- 32. oldal **Kutyafuttató**

Nincs kitöltve: Kelenvölgyben Kutyafuttató a Kövirág sor elején a déli vasútvonal mellett található

- Óvoda kép alatti felírat (34 oldal) **Kelen-völgyi óvoda egybe írandó**

- Bazsalikom u – Alabástrom u – Székelykapu u. sarkán (HRSZ 44385) 2018-ban épült új, nivós játszótér nem szerepel a nyilvántartásban.

„1.8.2. A zöldfelületi ellátottság értékelése

A vizsgált tervezési területen a zöldfelületi rendszert túlnyomórészt a lakóingatlanok és intézmények fásított kertjei alkotják. A zöldfelületi borítottság értéke 60-65 %, mely kerületi átlagban magas. A korlátlan közcélú, a rekreációt, sportolást szolgáló zöldfelületek aránya alacsony.

1.8.3. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A zöldfelületi rendszerből csaknem teljesen hiányoznak a jelentős kiterjedésű, jól felszerelt közparkok. Ezek pótlására csak a tervezési terület szélén, a vasúti és közúti közlekedési területek találkozásánál lévő extenzív közlekedési zöldfelületek felhasználásával, átalakításával lehet helyet biztosítani, de ezen új közpark területek megközelíthetősége csak nehezen javítható.

A zöldfelületi rendszer hálózatos vonalas elemei, a fasorok többnyire vegyes faállományúak, hiányosak, településarculati szempontból nem elég attraktívak, felújításra, kiegészítésre szorulnak.”



Vélemény: az 1.8.2. pont megállapításai helyesek. Éppen ezért a zöldterület megtartása lakóingatlanok és intézmények területén fontos. Mellette törekedni kell a közterületi, utcai zöldterület fejlesztésére. (Nem egyenértékűek a porták, van mit tenni a lakosság részéről is!)

1.10. Közlekedési helyzet feltárás, helyzetértékelés

1.10.2. Közúti közlekedés

„Gyűjtőutak

A Sáfrány utca Kelenföld déli részének forgalmát vezeti a Tétényi út felé, 2x1 forgalmi sáv, mindkét oldalon leállósávval. Forgalma 4-5.000 Ej/nap.

A Péterhegyi út a XXII. kerület felől az Egér út illetve a Budaörsi út felé átmenő forgalmat bonyolítja, Péterhegy és Kelenvölgy kapcsolatait biztosítja. 2x1 forgalmi sáv, átlagos napi forgalma 11.000 Ej/nap.

A Hunyadi Mátyás út – Alabástrom utca – Bazsalikom utca/Duránci utca útvonal a MÁV pusztaszabolcsi vonaláról nyugatra eső terület közlekedési tengelye, autóbusz útvonala. Az Egér úthoz a Bazsalikom utcai csomópontban csatlakozik 2x1 forgalmi sávú út.”

Kimaradt a Péterhegyi út, több autóbuszjárat útvonala

1.10.5. Parkolás

„A területen jelentős részben családi házas beépítésű területen a parkolás telken belül megoldott. A Verbéna utcai pontházak előtt közterületi parkoló megfelelő kapacitású. A Kelen Sporttelepnek nincs megfelelő kapacitású telken belüli parkolója.”

Ellenvélemény: a parkolás a telkeken belül nincs megoldva. A kiszolgáló utakat- keskeny utcákat, járdákat – a parkoló gépkocsik elfoglalják, akadályozva a forgalmat. A közlekedést nehezíti a kiszolgáló utak (járda, út, parkoló), és közlekedés szabályozatlansága (átmenő forgalom tiltása, egyirányúsítás hiánya).

1.11. Közművesítés

„Csatornázás

A vizsgált terület csatornázása egyesített és elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvízhálózat jelentős fejlesztésen ment keresztül. A vizsgált terület eddigi beépítésének szennyvízcsatornázása megoldott tekinthető.

Egyesített rendszerű csatorna üzemel a vizsgált terület nagy részén.

A MÁV vasút vonaltól keletre található beépítés, valamint a Kelenvölgyi terület szenny-, és csapadékvíz elvezetése egyesített rendszerű csatornahálózattal került megoldásra, míg a nyugati Péterhegyi terület csatornázása elválasztott rendszerű.

A csapadékcatornák befoqadója, a Kelenvölgyi területen a Hosszúréti árok, és az egyesített csatornák, illetve a Péterhegyi oldalon a Hosszúréti patak.” Itt valami elírás van. A mondat értelmetlen. Hosszúréti árok nincs, de van Keserű ér.

Megjegyzés: a csapadékcatorna és az egyesített csatorna csak az utcák csapadékvizét (esővíz, hólé) vezeti el!

„Egyesített rendszerű csatornázás”

leíró rész utolsó mondatában szereplő KZM-2 terv nincs csatolva, vagy nem ez a terv neve.

„A vizsgált terület ismertettett egyesített és szennyvízcsatorna-hálózatát a KZM-2. számú rajzon mutattuk be.”

1.12. Környezetvédelem

„1.12.3. Levegőminőség védelem

A tervezési terület Budapest egyik legkedvezőbb levegőminőségű városi területe. A kedvező állapot oka az, hogy a terület a Főváros észak-nyugati átszellőző kapuja, melynek háttér területei, melyek az uralkodó észak-nyugati szélirányból érkező légtömegek irányában fekszenek, fás-erdős, jórészt nem beépített dombvidéki területek.

Ez mind igaz volt, míg az erdős Budaörsi terület nem szűnt meg, illetve az Egér út nem épült ki. A szélirányból adódik, hogy minden – az Egér úti gépkocsi forgalomból adódó környezetszennyezés Kelenvölgyre hull.

„A tervezési terület levegőminőségét a rendelkezésre álló automata mérőállomási adatok alapján mutatjuk be. Mivel a XI. kerületben, a vizsgált területhez légvonalban csak a Kosztolányi Dezső téren van mérőállomás, melynek adatai egyáltalán nem jellemzőek a Madárhegy térségében, a II. kerületi, hasonló fekvésű területen, Pesthidegkúton létesített mérőállomás adatai is közöljük az összehasonlíthatóság céljából.”

Egyik mérőállomás adatai sem mértékadóak a vizsgált terület légszennyezésére, ezért a megállapítások sem elfogadhatóak. Szerencsés lett volna releváns mérési adatokat beszerezni a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóságtól (XI. ker; Kelenvölgy és Péterhegy esetében Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala volt a korábbi eljáró hatóság), vagy esetleg méréseket végeztetni.

Kelenvölgy környezetszennyezése nagy, SO₂ és CO szennyezése magas nem beszélve a közlekedés során keletkező egyéb szennyezők hatásaitól. A fentiek káros hatása lemérhető a növényzeten is.

„1.12.4. Zaj és rezgésterhelés

Kelenvölgyben a zaj és rezgésterhelés fő okozója a közúti és a vasúti forgalom”

Megjegyzés: A megállapítások a Péterhegyre is igazak. A Budaörsi repülőtér zaja is kihat a vizsgált területre. A vasúti zaj nem nappal, hanem éjjel domináns (még vannak KGST tehervonatok). Mind a vasúti, mind a reptéri zajjal kapcsolatosan több lakossági beadvány született az elmúlt év(tized)ekben.

„1.12.6. Fennálló környezeti konfliktusok és problémák

A tervezési területen igazi környezeti konfliktust csak a főforgalmi utak (Egér út), és a vasúti forgalommal határos területek szenvednek el a közlekedési eredetű zaj miatt. Ezek a területek jórészt nem lakóterületi funkciójúak, jellemzően extenzív zöldterületek.”

Megjegyzés: A fentiek miatt ez a megállapítás nem állja meg a helyét.

Ez az anyag rész (1.12.3; 1.12.4 és 1.12.6 pont) nincs kellően kidolgozva!

II. Kötet Alátámasztó munkarészek Tervi alátámasztó munkarészek

1.1 A szabályozási környezet változása, az új, az új KÉSZ készítésének módszertana

1.1.1 Az OTÉK és a Fővárosi terveszközök megváltozott előírásai és fogalmai.

Szintterületi-sűrűség helyett beépítési sűrűség.

„Az új OTÉK alapján azonban:

„110.Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

A kerületi építési szabályzatban az övezeti paraméterek az egyes övezetekben lévő telkekre határoz meg érvényesíthető értékeket (közterületek nélkül), vagyis ebben a tekintetben a beépítési sűrűség a KÉSZ-ek esetében nem használható mutató. Ezért a Fővárosban és a kerületi szabályozásokban már korábban is alkalmazott szintterületi mutató a használható paraméter.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a szintterületi mutató.

(az aláhúzott rész a felette lévő bekezdés ismétlése)

Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újradefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: általános szintterületi mutató (szmá) és parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) tevődik össze.”

1.5. Zöldfelületi rendszer fejlesztés

„1.5.1. A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A tervezett zöldfelületi rendszert a közparkok, a lakó és intézménykertek és fasorok hálózata alakítja ki a tervezési területen.

1.5.1.1. Közparkok

Kék tó park

A terület jelentős esztétikai, ökológiai és rekreációs értéket képviselő közparkja a Kéktó park, melynek legnagyobb része egy rendezett bányató. A vízfelület és az azt körülvevő sétány rendszer közkedvelt pihenőpark. A melléte épített játszótér jól szolgálja a környező lakóterület gyermekeit. A tó körülkerített, ezért a közvetlen vízpart csak a horgászok részére megengedett. Az ilyen korlátozott területhasználát felülvizsgálatát és a tó szabad körbejárását lehetővé tevő, a vízfelülettel csak védőkorláttal leválasztott sétány kialakítását javasoljuk.”

Megjegyzés: valamikor kerítetlen szabad hozzáférésű tó volt. Sokan jártak nyáron (iskola szünetben főleg gyerekek) fürödni. Akkor lett elkerítve mikor két idegen gyerek – valószínű nem ismerve a tó veszélyeit (hirtelen mélyül, csúszós part, hideg víz)- a halálát nyerte. Azóta Hiteka horgászklubja kulturáltan használja.

1.7. Közművesítési javaslatok

1.7.1.2. Csatornázás címszó alatt (25. oldal alja)

Utolsó mondat javítandó lsd. az I. kötet 1.11. Csatornázás pontjánál tett megjegyzésünket. „A csapadékcatornák befogadója, a Kelenvölgyi területen a Hosszúrégi árok (Késérű ér), és az egyesített csatornák, illetve a Péterhegyi oldalon a Hosszúrégi patak”

Csapadékvíz csatornázás

„Kelenvölgyi terület egyik fontos gyűjtő útja a Hunyadi Mátyás út, Kővirág sor csapadékvíz elvezetésének korszerűsítését javasoljuk, a meglévő árokrendszert zárt felszín közeli csőcsatornává történő alakításával.

A VI-2-XI fejlesztési területek közül az Egér út melletti fejlesztési terület csapadékvíz elvezetéséhez az út korszerűsítésekor – Péterhegyi köz Péterhegyi dűlő út mentén – ki kell építeni a csapadékcatornát.

A Balatoni út fejlesztési területénél a Hetény és a Kapolcs utcákban kiépített csapadékcatornák, tározókon keresztül fogadni tudják az összegyülekező csapadékvizeket.”

Egyetértve a javaslatokkal az alábbi kiegészítések felvételét meggondolandónak tartjuk:

- tekintettel a Hunyadi Mátyás út hosszára és a kapcsolódó Ózdi, Bezdán utcákból lezúduló nagy vízmennyiségekre (melyek jelenleg a kertekben landolnak), javasolnánk egy Hárfa utca átkötést is a Kővirágsor felé,
- hasonló okokból javasoljuk a Torma utca és Olajfa utca végének csapadékvíz elvezetését a Június utcától a Péterhegyi úton kiépített gyűjtőrendszerbe.

A kiegészítés elfogadásával várhatóan az Olajfa és Tormai utcai (északi oldali) kertek – Torma utcában még lakások – zápor általi elöntése elkerülhetővé válna.

„1.7.3.6. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók” **Befejezetlen rapszódia? Nincs semmi.**

1.8. Környezeti feltételek

„1.8.3. Levegőminőségvédelem”

Megjegyzés: Visszatérő téma (Izd. az I. kötet 1.12.3.) reális alapokon feldolgozva.
Véleményünket az adott helyen kifejtettük.

„8.4. Zajhelyzet

A helyzetfeltárásból egyértelműen következik, hogy az Egér út térségében és a Kelenvölgyet átszelő, illetve érintő vasútvonalak mellett határérték feletti zajterhelés terheli az érintkező lakó és intézményi területeket. Ezért a terv a határérték feletti zajterheléssel érintett lakó és intézményterületek közlekedési (közúti és vasúti) létesítményeinek érintkező sávjában zajvédő berendezés (zajvédő fal) létesítését, illetve fenntartását javasolja.”

„A repülési forgalomból származó zajterhelés a tervezési területet nem érinti.”

Megjegyzés:

- **Visszatérő téma (Izd. az I. kötet 1.12.4. és 1.12.6.) reális alapokon feldolgozva.**

Véleményünket az adott helyen kifejtettük

- A közölt zajtérkép nagyítást követően is nehezen olvasható. erősen kérdéses, hogy mikor, milyen napon és napszakban készült. A lakók tapasztalata, hogy a repülési forgalom zaja a vizsgált területet érinti, az ott élők nyugalma zavarja. Tudott, hogy a repülő repülés során eltérnek a légi-irányítás által kijelölt pályáktól. Különösen megnőtt a zajterhelés az üzleti érdekű reptetés, nagyszámú hobby reptetés miatt. (kb. ugyanaz az eset, mint a közúti közlekedés szabályainak betartása és betartatása.)

Az érvényes Repülőtérrend az alábbi linken elérhető:

http://www.budaorsirepuloter.hu/wpcontent/uploads/2020/09/repuloterrend_lhbs_2020-09-04.pdf

Számunkra mérvadó a 21, 22 és a 36. oldal.

III. Kötet Rendelet tervezet

I. fejezet

4.pont Területfelhasználási egységek

4.§ (3) a) pontnál KÖu Közúti közlekedési terület felsorolásból a Péterhegyi út kimaradt.

c) pontnál Egyéb övezetbe nem sorolt kiszolgáló utak

Itt élünk. A kisutcák rendezése szükséges (járda, parkolóhelyek, fasor, utcai csapadékvíz elvezetés – árok, egyesített csatorna -). Feltétlen szükséges a közlekedés, parkolás rendjének biztosítása (30 km-es körzet és 20 km-es lakóövezetek meghatározása és a már meglévők esetén a szabályok betartatása. Ezt nem tárgyalja az anyag

II. fejezet

7. pont Közlekedés, parkolás

9.§. (5) Telken létesített terepszint alatti /feletti gépkocsi rámpája közterületen és közhasználat céljára áthaladó magánúton nem alakítható ki (még járdán és parkolásra kijelölt helyen sem).

8. pont A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

10.§ (1) Javasoljuk az elektromos légvezetékek föld alá helyezését is szerepeltetni.

(6) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető....

Javaslat: abban az esetben, ha csatlakozáshoz átemelő rendszer alkalmazása szükséges, akkor pályázat útján támogatási lehetőséget kellene biztosítani.

9. pont Környezetvédelem és Zöldfelületek

Zöldfelületeknél rögzíteni kellene, hogy zöldfelület alatt csak élő növényzet érthető alatta (nem műfű, zöld bádorgató, festett talaj, stb.)

11. § (1) A hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani. A többlakásos épületeknél (lakásszámtól függetlenül) a fűtést házközponti vagy a megújuló energiával kombinált házközponti fűtéssel kell biztosítani. Lakásonkénti egyedi gázfűtés nem létesíthető. (???) Környezetvédelmi szempontból nem indokolható előírás, amely sok konfliktus forrása lehet.

Tartalék fűtés? A műszaki leírások általában egy valahány amperes elektromos teljesítményt adnak meg, amit ha egy általános és tartós gázhiány esetén mindenki bekapcsol, akkor nyilvánvalóan leég még a legközelebbi trafóház is. Kéményt szabad építeni? Mondjuk pl. kandallónak, amely fűtésnek kevés, de életmentő lehet.

12.§ (12) a többszintes növényállomány szintszámának a zöldfelület mértéke csökkenthető. Nem elfogadható, kiskapu az építési övezeteknél előírtak megkerülésére.

III. fejezet

10. pont Beépítésre szánt területek építési övezetei

15.§ (8); 16. § (8) és 18. § (8) Az övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma:

- a.) 600 m² -es telek nagyságig 1 db.
- b.) 600-1.000 m² -es telek nagyságig 2 db.
- c.) 1.000-1.200 m² -es telek nagyságig 3 db.
- d.) 1.200 m² - t meghaladó teleknagyság esetén 4. db.

Megjegyzés: 2012-ben a Péterhegyen (05 jelű építési övezet) a legkisebb beépíthető telekméret 1.000 m² volt.

Fentiekből kiténik, hogy az új tervezet egyáltalán nem főrekszik a kertvárosi jelleg

megőrzésére, hanem ellenkezőleg ennek és az eddigi kellemes körülmények megszüntetésére tesz javaslatot. Véleményünk szerint ez egyértelműen visszalépés a "fejlődés" nevében. Ezzel a beépítési szabályzattal több minimum 2-3 szorosára fognak nőni a létesíthető egységek a 2012-es viszonyokhoz képest. (Nesze neked kertvárosi jelleg).

19. §. (5) a) alpontban szereplő HRSZ 44779, 44147 és 44060 önmagában miért számít zárt sorú beépítésnek?

Megjegyzés: a tipikusan zárt sorú utcák (Bazsalikom u, Duránci utca keleti oldal, stb.) miért nincsenek a felsorolásban?

Kérdés: a HRSZ 44426/4; HRSZ 44575/7 alatti építmény együttes és a HRSZ 44599 nem zárt sorúnak minősül?

Ikresítés

HRSZ 44220 és 44223, HRSZ 44214 és 44215 alatti ingatlanok ikresítése irreális

24. pont Beépítésre nem szánt területek

27. §. c) alpont alá cf) pontként javasoljuk a Péterhegyi utat is felvenni (150-es; 250-es busz és betétfáratai rendszeresen közlekednek rajta)

Érdemi észrevétel:

- HRSZ 44385 alatt, Alabástrom u. – Székelykapu u. sarkán időközben részben játszótér létesült, korábbi létesítmények elbontásra kerültek,

- HRSZ 44694 megszűnt, ingatlan-cserével a parkoló terület lett a HRSZ 44714 sz. terület északi (Kecskeméti József u.) oldalán. Információs térképek ezt tüntetik fel. Lásd a linket:

<https://data2.openstreetmap.hu/hatarok/hatarok.php?hatar=XI.+ker%C3%BClet>

Nem érdemi észrevételek:

- kesz-1a-sz2 terven Olajfa utcai házszámzás nem a valós helyzetet tükrözi,

- 19. §. (5) a) alpontban szereplő HRSZ-ek nem minden esetben egyeznek a kesz-1a-sz3 terven zárt sorú beépítésként szerepeltetett ingatlanok HRSZ számaival, részben hiányosak is. (elírás lehet vagy a terven, vagy a szövegben). Miért zárt sorú ez a beépítés (mert még az utca is el van zárva?), inkább sorháznak nevezném.

- kesz-1a-sz5 terven Kubikus utca szerepel Kubikos utca helyett,

- kesz-1a-sz5 terven Berszán utca helyesen Bezdán utca.

Összességében elmondható, hogy az anyag a lakóterületek építészeti környezetének kialakításával, alapvetően műszaki körülmények meghatározásával foglalkozik.

Kevésbé foglalkozik az lakóterületen élő lakosság életkörülményeit meghatározó feltételek kialakításával, mint ellátási infrastruktúra, közlekedési infrastruktúra, közlekedési kultúra, közlekedés szabályozás, szabadidő eltöltés lehetőségeinek magtartásával, fejlesztésével.


Egykor az volt a válasz: játszótér nem kell, játszanak a gyerekek a családi ház kertjében. Ma már kellene játszótér, meg megfelelő járda, hogy azt babakocsival is el lehessen érn.

Segíthetne ha több, kis utca rendezését követően 20 km-es lakóövezeti besorolást kapna (persze megfelelő kontrollal).

Valószínű nem a KÉSZ feladatai közé tartozik a jogos lakossági igények képviselete a hatóságok (Kormányhivatal, NIF, MÁV, BKK-BKV, ITM-LRH, Budaörsi Repülőtér, Környezetvédelmi Hatóság) felé. Jó lenne, ha nevesítésre kerülne valahol, hogy ezen kérdésekben a lakosság számíthat az Önkormányzat, mint lakók érdekeit képviselő Hatóság tevékeny közreműködésére.

Bízunk benne, hogy észrevételeinkkel, megjegyzéseinkkel, javaslatainkkal – netán kéréseinkkel – sikerül hozzájárulnunk a KÉSZ 8. ütemre vonatkozó rendeletének véglegesítéséhez.

Budapest, 2020. szeptember 22.


Tábory József
KPK elnöke
1122 Budapest, József Attila utca 19.
Tel: 06 1 450 1234
E-mail: j.tabori@kpk.hu

PS:

- megállapításaink nem vonatkoznak a déli vasúton túli területek (ma Kelenföld/Albertfalva területek véleményezésre)
- véleményezésben Kelenföld/Péterhegy területén – annak különböző helyein - élő kompetens lakótársak vettek részt.

Konecz Zsófia - Észrevételek a KÉSZ 8. üteméhez

Feladó: [REDACTED]
 Címzett: főepitesz@ujbuda.hu
 Dátum: 2020. 09. 23. 0:01
 Tárgy: Észrevételek a KÉSZ 8. üteméhez
 Mellékletek: 1. sz. melléklet.jpg; 2. sz. melléklet.jpg

Budaörsi Községi Önkormányzat Hivatala		
Központi iktató 2		
iktatószám:	XIII-20-24/10	
2020. Szeptember 24.		
előszám:	melléklet:	alkotó:
XIII-20-23	db	S. f.

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozással az ujbuda.hu weboldalon

(<https://kozigazgatas.ujbuda.hu/esemeny/hirdetmenyek/kesz-8-utemenek-kerulethatar-vasutvonal-safrany-utca-kondorosi-ut-solt-utca>) közzétett Kelenföldy, Pétermegyer, Albertfalva és Cserepek területének közbudapesti építési szabályzatának (KÉSZ 8. üteméről) módosított tervszövege, ezúton észrevételezem az 1a (szabályozási elemek), az 1a-sz5 (szabályozási elemek) és az 1b (védelem korlátozás kötelezettség .pdf térkép mellékleteket az alábbiak szerint: a KÉSZ tervek 44962 hrsz alatt „Berzán” utcára hivatkoznak (lásd az 1. sz. melléklet kemelését), azonban hatályos térképek szerint és a valóságban az utca neve „Bezdán” utca. ✓

Az utca neve 1953-ig „Bezerédi” utca volt, mai nevét 1953.6.10-től kapta (lásd a 2. mellékletet).

A fentiek alapján kérem szépen a KÉSZ vonatkozó térkép mellékleteinek korrekcióját.

Köszönettel:

[REDACTED]
 [REDACTED]

C. XIII-20/2020
 E2K 20/58109

Konecz Zsófia - Javaslát / Észrevétel -- KÉSZ 8. ütemének partnerségi egyeztetése

Feladó: [REDACTED]
 Címzett: főepitesz@ujbuda.hu
 Dátum: 2020. 09. 25. 11:52
 Tárgy: Javaslát / Észrevétel -- KÉSZ 8. ütemének partnerségi egyeztetése

Közérkező levelezési felület		
Küldés dátuma: 2020. 09. 25. 11:52		
Iktatószám: X/11-10-20/15		
2020. SZEPTEMBER 28.		
előszám: X/11-10-15	mellet: db	előadó: S.J.

Tisztelt Főépítészeti Igazgatóság!
 Tisztelt Schreffel Úr!

Péterhegyi úti telkünk beépítését tervezve nagyon vártuk az új Építési Szabályzatot. főleg azok után, hogy az 2 hónappal ezelőtt „a kertvárosi területekért” mottóval lett beharangozva.

Ehhez képest csalódást okozott számunkra, hogy az új Építési Szabályzat minden lényeges elemében változatlan maradt (legalábbis a mi területünk, azaz Péterhegy „Lke-2-XI-01” vonatkozásában biztosan), így itt sem a minimális telekméret, sem az egy telken építhető épületek száma nem változott.

Előbbi maradt 1000 m², utóbbi pedig (az extrém-nagy telkeket leszámítva) továbbra is mindenhol csak 1 db épület.

Véleményünk szerint ez több okból is nagyon fűrésa, illetve élesen szembe megy a fent meghirdetett kertvárosi mottóval:

1.) Az ilyen nagy (majdnem „intézményi” méretű) lakóövezeti telkek kötelező fenntartása, illetve a megengedett lakóegységek (azaz akár 4 db lakóegység) mindenáron 1 db épületbe „erőltetése” éppen hogy az elvileg megakadályozni kívánt nagy, társasházi ingatlanfejlesztéseket támogatja és a terület megóvni kívánt kistelkes, családi házas „kertvárosi jellegét” veszélyezteti.

Az itt jellemző 1500-2000 m²-es telkeken ugyanis kényelmesen "elférne" pl. 2 darab családi ház, két család számára, kertvárosi jelleggel (és erre sok helyütt igény is lenne!), de jelen a szabályozás miatt - ha így marad - erre továbbra sem lenne lehetőség, hanem továbbra is csak nagyméretű társasházak, ill. sorházak fognak épülni a jövőben is.

2.) A Péterhegyi út túloldalán (azaz Kelenvölgy „Lke-2-XI-02”-ben) egy ugyanilyen jellegű területre a minimális telekméret 500 m². Nem látjuk be, hogy mi indokolja ezt az éles különbséget a szabályozásban. Az itt lakók körében évek óta szóbeszéd tárgya (ill. vágya), hogy előbb-utóbb „az út immensó oldalán is” lehetővé válik majd a közös tulajdonban lévő, jellemzően 1000-800 m²-es telkek jogi megosztása és a tulajdonviszonyok megnyugtató, hosszútávú rendezése. Tudomásunk szerint nagyon sok telek van ilyen közös tulajdonban, erről tanúskodik az is, hogy a Péterhegyi úton a legtöbb teleknek nem egy, hanem több gépkocsi behajtója van.

3.) A tavaly nyáron elrendelt változtatási tilalom éppen a tervezési fázisban ért minket, ezért építésügyi előadónkkal rendszeres kapcsolatban voltunk. Igazából magáról a tilalomról is ő tájékoztatott minket, és - bár nem fogalmazott konkrétan - azt mindenképpen sugalmazta, hogy az osztatlan közös tulajdonú 930m²-es telekrészünk beépítésekor új szabályozási terv alapján esetleg már nem kell majd a szomszéd házhoz "ikresen" hozzáépítenünk.

e: X/11-20/2020/
 Elk 20/58780

A fentiek alapján tisztelettel kérjük Önöket, hogy az "Lke-2-X1-01" övezet minimális telekméretét, illetve különösen az egy telekre építhető épületek számát a "kertvárosi" mottóhoz igazítva újragondolni és módosítani szíveskedjenek.

Az itt tipikus 1.000-1.500 m²-es telkeken kialakult osztatlan közös tulajdonok megszüntethetőségét szerintünk egy 600-700 m² minimális telekméret szolgálná leginkább. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy véleményünk szerint az ilyen 1.000-1.800 m²-es telkeken 2 db épület elhelyezésének lehetőségét mindenképpen biztosítani kellene ahhoz, hogy a valóban a családi házas, kertvárosi beépítést ösztönözzük a nagy társasházak helyett.

Javaslataink megfontolását és szíves visszajelzésüket kérve

Tisztelettel:

[Redacted signature block]

Feladó: [REDACTED]
Címzett: <foepitesz@ujbuda.hu>
Dátum: 2020. 09. 26. 20:29
Tárgy: [REDACTED]

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi iktató		
Iktatószám: XVIII-20-30/2020		
2020 SZEPT 29.		
előszám:	megjélt	előadó
XVIII-20-29/2020	29	S.J. ea

Tisztelt Schreffel Úr!

Partnerségi egyeztetésen közzétett terv megismerése után az alábbi észrevételt szeretném tenni:

Tuájajdonsoként felülvizsgálatot kérek abban az esetben hogy a Budapest, Kecskeméti József utca 57. szám; HRSZ 44691 telekre régebben 4, ezidáig 3 lakás beépítését engedélyezték, ez a változtatás után 2 lakásra redukálódott, ami a telek értékvesztéséhez vezetett. Változtatási tilalom előtt 3 lakásos társasház tervezésére adtam megbízást egy tervezőnek, mély terveket a változtatás után nem tudom már felhasználni.

Továbbá tulajdonosként felülvizsgálatot kérek abban az esetben is hogy a Budapest, Kecskeméti József utca 62. szám; HRSZ 44792/2 telekre eddig 3 lakás beépítését engedélyezték, ez a változtatás után 2 lakásra redukálódott, ami a telek értékvesztéséhez vezetett. Ezen a telken lévő házat 3 lakásos társasházzá szerettem volna átminősíteni, ami így lehetetlenné vált.

Mindkét telek esetében néhány évvel ezelőtt is volt egy változtatás miszerint 4 lakásról 3 lakásra vették le a beépítést, most pedig tovább csökkentették, azaz 3 lakásról 2 lakásra csökkent, így még jelentősebb értékvesztés történt.

Üdvözlettel:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e. XVIII-20/2020
EÖK 20/59084

Koncz Zsófia - Fwd: KÉSZ észrevétel Adács u. néhány javaslat pirossal

Feladó: [REDACTED]
 Címzett: <foepitesz@ujbuda.hu> [REDACTED]
 Dátum: 2020. 09. 26. 22:50
 Tárgy: Fwd: KÉSZ észrevétel Adács u. néhány javaslat pirossal

Budapest Fidesz XI. Kerület, Újbuda		
Polgármesteri Hivatal		
Központi iktató 7		
iktatószám	XVIII-20-34/2020	
2020 SZEPT 29.		
előszám.	meléklet	előadó
XVIII-20-34/2020	57.	ea

Tisztelt Schreffel János

Főépítész-Igazgató Úr!

Aug.18.án feltették az új építési szabályzat tervezetét, sajnos erről csak szept.19-én értesültünk, ezért a lakossági fórumon nem tudtunk részt venni.

Az Adács u. 16szám alatti ingatlant tervezzük felújítani, bővíteni de a változtatási tilalom miatt nem tudtuk elkezdni a munkát.(ezt korábbi levelünkben már jeleztük,2020.május.) A terveket 2019 júniusban adtuk volna be.

Az új építési szabályzat, a terveinket több ponton súlyosan érinti. Az épületmagasság 7.5 m-ről 6 (6.5)m-re változna. Ezzel a körülöttünk lévő házakkal szemben hátrányosan leszünk szabályozva, mert ezek magasabbak lennének. Főleg az Akácillat u.-i társasházak esetében (hátsó szomszéd). A tervünkben az épületmagasság 7.45m, az egy méter csökkentés miatt br55 netto 34m²-el csökkenne az ingatlanunk területe. Amennyiben ezt a területet a hozzáépítés növelésével pótolnánk, akkor mind az új tervek elkészíttetése, mind a nagyobb hozzáépítés jelentős plusz költséget jelentené számunkra.

Változna az engedélyezett önálló rendeltetési egységek száma is. A jelenlegi melléképület nagyobbik részét a beépíthetőség miatt bontottuk volna. Kérdésünk, hogy az új KÉSZ szerint megmaradhat-e a melléképület, vagy annak egy része, ha az a beépíthetőségbe belefér. Ha a garázként és műhelyként funkcionáló épületrészt is bontani kellene, szintén rengeteg plusz költségre számíthatnánk.

Kérjük vegyék észrevételeinket figyelembe a végleges KÉSZ elfogadásakor.

Válaszukat előre is köszönjük.

üdvözlettel

[REDACTED]

ea XVIII-20-34/2020
 ERK 20/59077

Koncz Zsófia - RE: Vá: 43876, 43877/2

Feladó: [REDACTED]
 Címzett: "foepitesz@ujbuda.hu" <foepitesz@ujbuda.hu>
 Dátum: 2020. 09. 14. 12:05
 Tárgy: RE: Vá: 43876, 43877/2
 Másolat: Bódis Csaba <bodis.csaba@ujbuda.hu>
 Mellékletek: 43876_43877_2.png; TERKEP06052020091411121000-60131722461-131722469-6358534A45513053315859343.pdf

Bódis Csaba
 Kérlek ábránkat a rajzról,
 2020.09.14

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Készlet Igazgató 7.		
előszám:	XVIII-20-11/2020	
2020. SZEPTEMBER 15.		
előszám:	XVIII-20-10/2020	előadó: S.J. ea

Tisztelt Főépítési Igazgatóság, Tisztelt Főépítész Úr!

Az alábbi észrevételeim, kéréseim merültek fel a KÉSZ 8. ütemében készülő szabályozással kapcsolatban a birtokomban lévő 43876 és 43877/2-es telkemre vonatkozóan. Segítségüket előre is nagyon köszönöm.

1. A 43876-os telken az építési hely a déli telekhatártól számítva 13 méteres sávban került meghatározásra. Amennyiben lehetséges, kérném ezt 16-17 méterre növelni, mert nagyban segítené a meglévő épületem bővítését. A mellékelt 43876_43877_2.png képen zöld téglalappal jelöltem a kérést.
2. Képném a 43877/2-es telken is az építési hely jelölését. A telek valaha forgalomképtelen volt, de az elmúlt években sikerült rendezni és megvásároltam a Fővárostól, jelenleg *Kivett, beépítetlen terület*. A 43877/2-t az új KÉSZ hatályba lépését követően azonnal egyesíteni szeretném a 43876-tal és az egyesített telken bővíteni a meglévő épületet.
3. A 43876-os telken lévő épületet 2015-ben, az akkori előírások szerint északi irányban bővítettem. Sajnos az épületfeltüntetés adminisztrációjával probléma merült fel, mint kiderült, a 2016-ban záradékolt vonatkozó változási vázrajz nem futott végig a teljes folyamaton, így csak az idei évben sikerült lezárni az adminisztrációt. A KÉSZ-ben található rajz ennek megfelelően még a régi, az északi irányú bővítés előtti állapotot mutatja. Csatoltam a jelenleg aktuális földhivatali térképmásolatot. Kérem, ha az új KÉSZ szempontjából releváns, akkor vezessék át a rajzon a változást. Ha ennek az ügy, illetve a jövő évre tervezett épületbővítésem szempontjából nincs jelentőse, akkor természetesen számomra a mostani rajz is megfelelő a KÉSZ-ben, csak a biztonság kedvéért jelezni szerettem volna a változást.

Nagyon köszönöm a fentiek figyelembe vételét és külön köszönöm az eddig már elvégzett, számomra nagyon előnyös változtatásokat.

Üdvözlettel:

From: Bódis Csaba <bodis.csaba@ujbuda.hu>
 Sent: Monday, September 14, 2020 11:04 AM
 To: [REDACTED]
 Subject: Vá: 43876, 43877/2

Tisztelt Jankó Úr!

Kérdéseire az alábbiakban válaszolok:

1. Valóban, az ingatlan beépítési mértéke 20%-ról 25%-ra növekszik, ugyanakkor az épületmagasság eddigi 7,5 méteres értéke 6,0 méterre csökken. Így összességében a létesíthető épület bruttó szintterülete nem változik, a szintterületi mutató továbbra is 0,5.

2. A telekre az építési hely azért így került meghatározásra, hogy a meglévő épület ne kerüljön építési helyen kívülre. Ezért 0 méter a Madaras utcai előkert mérete. Tekintve, hogy az építési hely sraffozott területe így is nagyobb, mint a beépítés (25%-os) mértéke, így ennek további növelését nem tartottuk indokoltnak.

A 0 méteres előkert alapján Önnek lehetősége van arra, hogy a telekhatárra helyezze az épület homlokzati síkját, de a terv azt is lehetővé teszi, hogy a tervezett épület homlokzati síkjának minimum fele a 0-3 méter közötti előkerti sávban legyen. (A másik fele pedig ennél is hátrébb lehet.)

A két telek egyesítése esetén az építési hely nem változik.

Amennyiben fentiekkel kapcsolatban, vagy az ingatlanhoz kapcsolódó bármely előírással kapcsolatban észrevételt, javaslatot kíván megfogalmazni, azt szeptember 27-ig a foepitesz@ujbuda.hu címre szíveskedjék megküldeni.

Üdvözlettel:

Bódis Csaba

osztályvezető

Budapest Főváros XI. Kerület

Újbudai Polgármesteri Hivatal

Főépítési Igazgatóság

Településszervezési és Településépítési Osztály

1113 Budapest, Bozsai út 39-41.

Tel: [1 372-4559](tel:1372-4559)

E-mail: bodis.csaba@ujbuda.hu

Tisztelt Bódis Ur!

2020.09.11. 14:15 >>>

Köszönöm a telefonos tájékoztatást, nagyon örülök az előrehaladásnak.

Laikusi szintemen átnéztem az anyagokat, és két kérdésem merült fel, amiben a segítségét szeretném kérni.

1. Ha jól látom, a 43876 és a 43877/2 új övezeti jele Lk-1-XI-01 lett. Ha jól olvasom, akkor ebben az övezetben a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25 százalék. Jól értem, hogy az eddigi 20% helyett rám „mostantól” a 25% fog vonatkozni? Ez remek lenne.
2. A *kesz-1a-sz1_szabalyozasi_elemek_1.pdf* mellékletben szereplő építési helyre vonatkozó jelöléssel kapcsolatban két dolog is meglep, nem értem, kérem szíves segítségét.

- a. A telek északi részén nem látom az építési hely jelölését. Ennek mi az oka? Jól értem, hogy arra a részre nem építhetek? Ennek mi az oka? Látok egy 13 méteres jelölést a déli telekhatártól. A telek tudtommal 22,44 m-es, és az én megértésem szerint a hátsókert 6 m, vagyis az én megértésem szerint 16,44 m-nek kellene maradnia. Ez azért különösen érdekes számomra, mert szeretnék a 13 m-es sávon kívül eső részre építkezni mintegy 2 m-t.
- b. Úgy látom, hogy a telek déli részén egészen a telekhatárig meg van jelölve az építési hely. Ennek nagyon örülnék, de egy korábbi Önökkel folytatott levelezés szerint telekhatárra annak ellenére sem építhetek, hogy a jelenlegi ingatlan telekhatáron van, hanem tartanom kell az 5 métert. Olvastam olyat a `kesz_viii_utm_rendelet_tervezet_2019_12_18.pdf` dokumentumban, hogy ha a jelölt méret 0 m, akkor az utcai homlokzati sík minimum fele az előírás, ha jól értem, ez esetemben $3,30 \text{ m} / 2 = 1,65 \text{ m}$.
- c. Esetleg lehet arról valamit tudni, hogy a 43876 és a 43877/2 egyesítése esetén az új telek
- i. 43876-ra eső részén várhatóan változatlan lesz az építési hely?
 - ii. 43877/2-re eső részén várhatóan hogy alakul az építési hely?

Köszönettel:

[REDACTED]

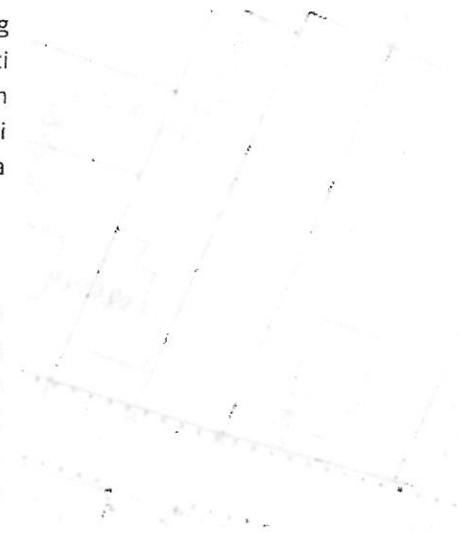
KÉSZ 8. ÜTEM – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Módosítási javaslat

A 44220 (Torma utca 26.) és 44223 (Torma utca 24.) helyrajzi számú telkekre az új szabályzat-tervezet ikres beépítést ír elő.

Mint azt az önkormányzat Főépítési Igazgatóságának munkatársától megtudtuk, a szabályzat alkotójának célja az egyforma (homogén) városkép, és tűzfal ne látszódjon.

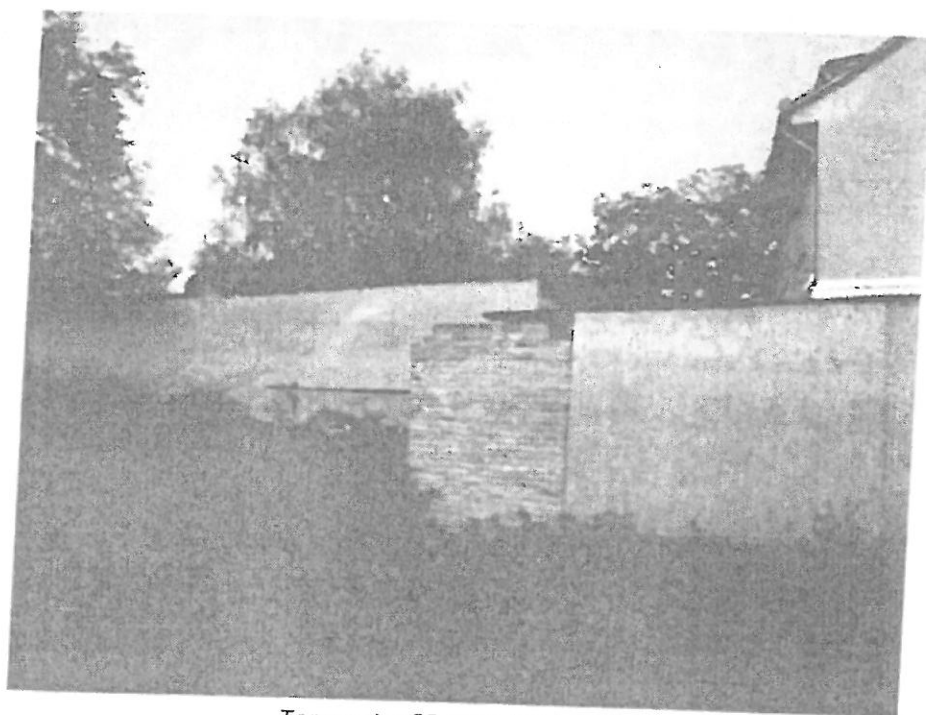
A HRSZ. 44220 (Torma utca 26.) alatti ingatlanon jelenleg telekhatáros beépítéssel található ingatlan a telek nyugati oldalán. A HRSZ. 44223 (Torma utca 24.) alatti ingatlan jelenleg üres telek, amelyre a tulajdonos a változtatási tilalom feloldása után építkezni kíván. (A telek tulajdonosa a telekalakítási folyamatot már korábban el is indította.)



Amennyiben a Torma u. 24. (HRSZ. 44223) telkekre a szabályzatban előírt, nyugati telekhatárra, ikresített módon épül fel ingatlan, pont a szabályzat alkotóinak eredeti célja nem fog teljesülni. Ugyanis az ikresített beépítés miatt a nyugati szomszéd felé nem épülhet ablak, tehát egy tűzfal jelenik meg, nem kívánt módon. A Torma u. 26. alatti épület tulajdonosai folyamatosan újítják fel az épületet, hosszú távra terveznek, tehát sem új épületet nem kívánnak építeni, sem a telket nem tervezik eladni.

Amennyiben a 44223 alatti üres telek nyugati oldalára épül az új családi ház a szabályzat tervezet szerint:

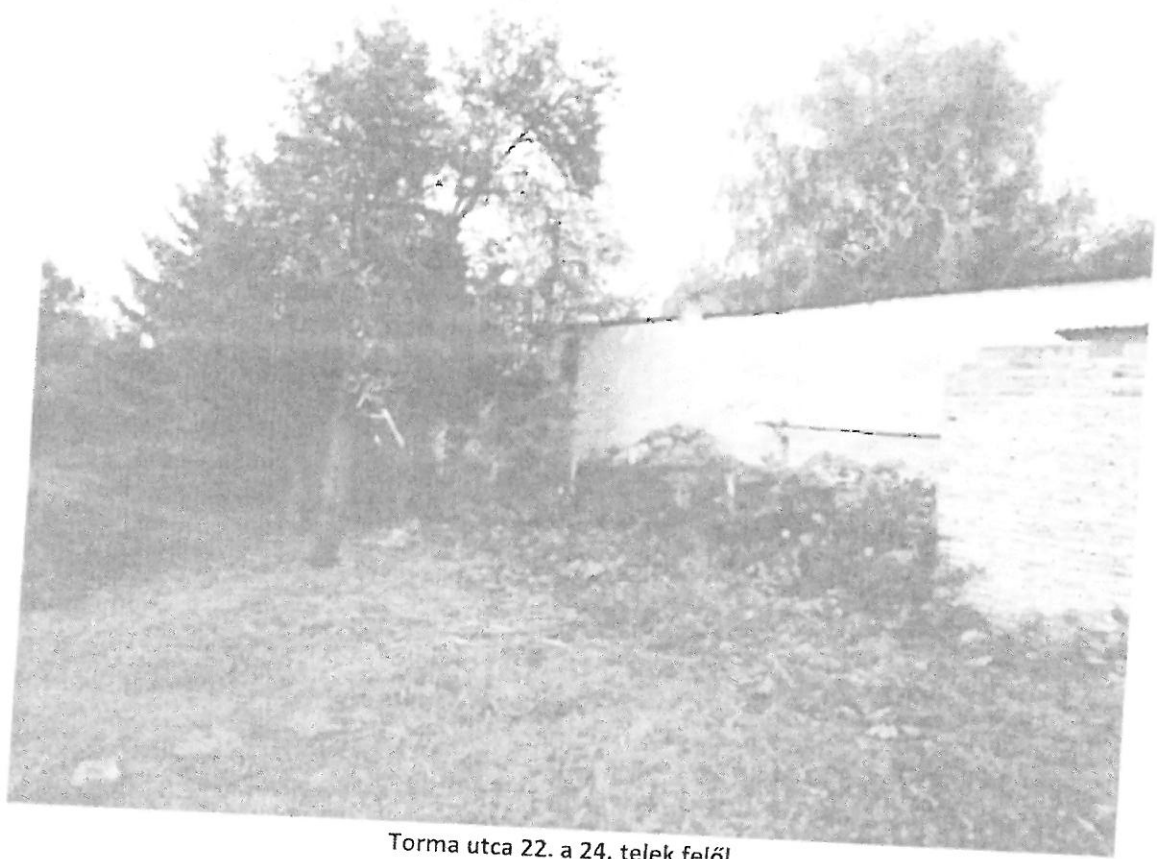
- Megjelenik tűzfal a 44220 ingatlan felé – várhatóan hosszú távon.
- Az új épület nyugati benapozása ellehetetlenül, mivel a tűzfalon ablak nem nyitható. A keleti oldalról teljes árnyékolást biztosít a 22-es telken található lakóépület és melléképületei.
- Hangsúlyossá válik a Torma u. 22. ingatlan nyugati oldala, mivel itt alakul ki a 44223 telken az oldalkert. Az oldalkert gyakorlatilag egy „közlekedő”, amelyet az új lakóépület, valamint a 22-es telken található melléképületek fognak közre. A Torma utca 22. ingatlanon a telek nyugati oldalán több melléképület, valamint engedély nélkül a telekhatárra épített „melléképület” található (valamint egy pottyantós WC). Tehát újabb „tűzfal-jellegű” falak kerülnek hangsúlyozásra. (Az alábbi képeken látható.)



Torma utca 22. a 24. telek felől



Torma utca 22. a 24. telek felől



Torma utca 22. a 24. telek felől

- Az oldalkert gyakorlatilag mint kert nem jelenik meg a 24-es ingatlanon, csak egy összeköttetést jelent az előkert és a hátsó kert között.
- Hangsúlyossá válik a Torma u. 24. és 26. ingatlanok közötti építészeti különbség: a 26. alatti ingatlan 1 m híján teljes telekszélességben épített lakóépület, nyugati oldalon toldalékkal. A korábbi állapotban (lásd GoogleMaps fotón) a 24-es ingatlanon is hasonlóan, a 26-es ingatlanra közel szimmetrikusan helyezkedett el az épület. A 24-es telekre építésre kerülő új családi ház teljesen más jellegű épület, tűzfalas csatlakozással a 26. felé.
- A 26-os ingatlan hátsó toldalékja a keleti irányból kap benapozást, amit a 24-es ingatlanon felépülő új épület jelentősen le fog csökkenteni.



Nem építészeti-szakmai szempont, de a fentiek alapján mindkét ingatlan jelentősen veszít az értékéből.

Javaslatunk: A két ingatlanra ikres beépítés helyett oldalhatáron álló beépítést írjanak elő, a 24-es ingatlanra (HRSZ. 44223) keleti oldalra (Torma utca 22-vel közös telekhatárra), a 26-os ingatlanra (HRSZ. 44220) nyugati oldalra (Torma utca 28-al közös telekhatárra).

Amennyiben a Torma u. 24-es (HRSZ. 44223) ingatlanon keleti telekhatárra oldalhatáron álló beépítés az előírás:

- Nem épül ki tűzfal.
- Az oldalhatáron álló épület telekhatáron található falán nyithatók ablakok az előírásoknak megfelelően (pl. legfeljebb 60x60 cm méretű).
- A Torma u. 22-es ingatlan „tűzfal-jellegű” oldalfalai, mellék épületei nem látszódnak, nem rontják a településképet, gyakorlatilag nem tudnak érvényesülni a 22-es telken található lakóépület és a 24-es telken építésre kerülő családi ház között.
- A telken egy „teljes” épület, nem egy „fél ikerház” kerül kiépítésre, amely akkor sem bontja meg az összképet, ha a 26-os telken nem építenek új lakóépületet a meglévő helyett.
- Az egyik ingatlan benapozása sem sérül:
 - A 26-os ingatlan meglévő jellege nem változik, nem kerül leárnyékolásra.
 - A 24-es telken több lehetőség lesz nyugati irányba ablakot nyitni (pl. energiatakarékosági szempont).
- Egyik épület sem árnyékolja le a másikat.
- A 24-es telek oldalkertje nem „szorul be” az új lakóépület és a 22-es telken található melléképületek közé, hanem érzetre és látványra megnöveli a 24. és 26. telkek zöldfelületét.
- A 24-es telken egy egybefüggő zöldterület jön létre az előkert, oldalkert, hátsó kerttel együtt, amely érvényesülni tud.

Nem építészeti-szakmai szempontként említhető, hogy amennyiben a 24-es telken keleti oldalhatárra kerül az új épület, úgy egyik szomszédal sem alakul ki vitás helyzet, mivel a 22-es telekkel a korábbi épület is oldalhatáros volt, a 26-os szomszéd nem kerül leárnyékolásra és megmarad felé a zöldfelület.

A fentiek alapján javasoljuk a Kerületi Építési Szabályzat tervezetének módosítását a HRSZ. 44223 és 44220 helyrajzi számú ingatlanok esetében.

Kelt Budapest, 2020. 09. 24.